

Geschäftsbericht 2017



Wir
schaffen
Werte

Wir
gestalten
Lebensräume



Wir
sind
digital



**Familienheim
Karlsruhe eG**

Inhalt

4	Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2017/2018	Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2017
	Corporate Governance – gemeinsamer Bericht von Aufsichtsrat und Vorstand	38 Bilanz zum 31. Dezember 2017
18	Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems	40 Gewinn- und Verlustrechnung 2017
19	Vorstand: Leitung der Genossenschaft	Anhang
20	Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit	41 Allgemeine Angaben, Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
22	Bericht des Aufsichtsrats 2017	43 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
23	Bericht des Finanzausschusses 2017	45 Sonstige Angaben
	Lagebericht des Vorstands	48 Entwicklung des Anlagevermögens 2017
26	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	50 Verbindlichkeitspiegel
29	Geschäftsverlauf der Genossenschaft	Daten und Fakten
34	Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens	52 Kapitalflussrechnung, Umsatzerlöse
36	Sponsoring	53 Vermögensstruktur, Kapitalstruktur
		54 Ertragsstruktur, Umsatzanteile
		55 Durchschnittsmiete pro m ²
		56 Mitglieder und Geschäftsanteile
		57 Vermögensstruktur und Rentabilität, Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG
		58 Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2017

Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2017/2018

Deutsche Wirtschaft wächst auch 2017 kräftig

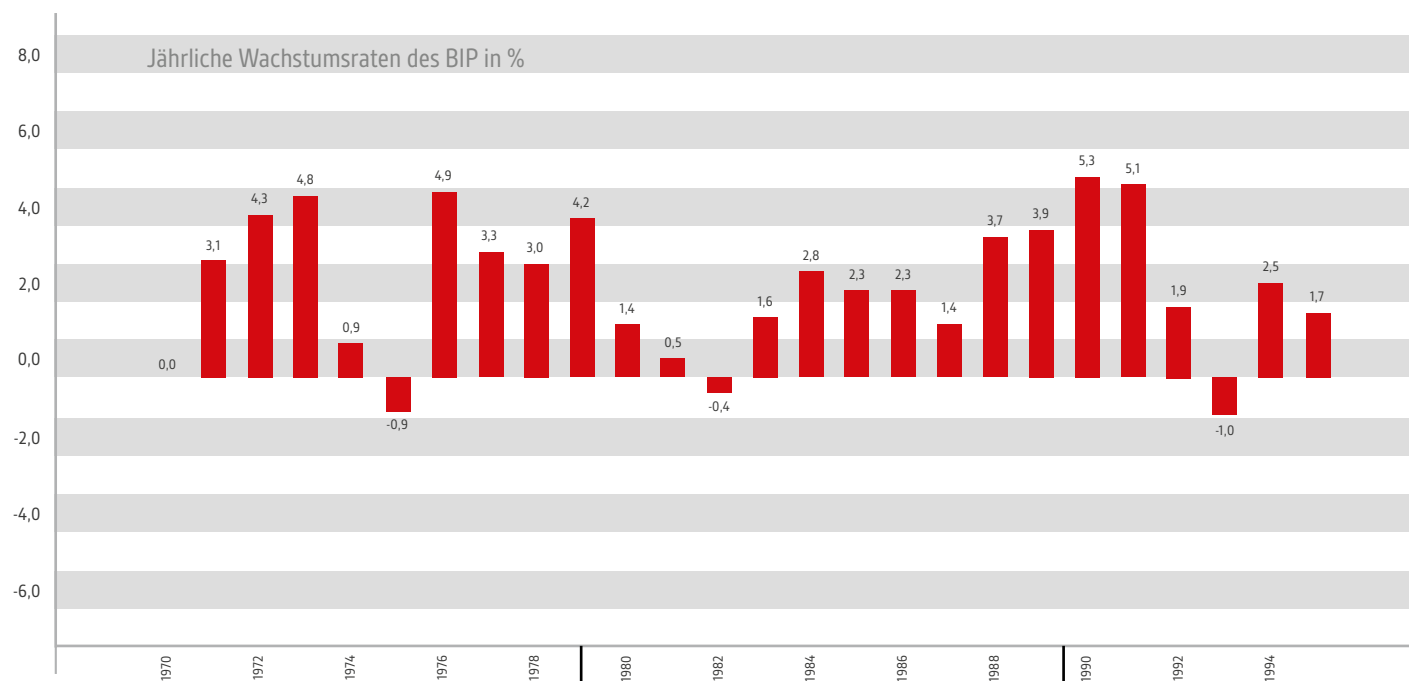
Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

¹ Statistisches Bundesamt (2018): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Erste Jahresergebnisse. Fachserie 18 – Reihe 1.1. Wiesbaden.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970 – 2017



Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Dieses kräftige Expansions-tempo wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019 erwartet. Eine Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken haben im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch in China ebenso aus wie die angekündigte Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über. Dennoch stellt die Möglichkeit eines harten Brexit eine reale Bedrohung der konjunkturellen Dynamik in

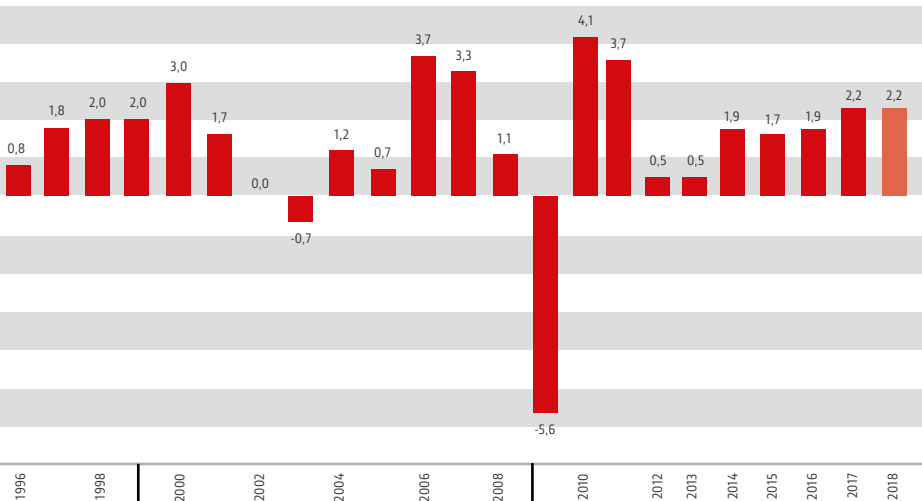
Europa dar. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China scheint zudem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme zu stellen.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum, auch Griechenland, wo das Bruttoinlandsprodukt 2016 noch um 0,2 % gesunken war. Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland. Trotz des beginnenden Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung.

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunter-
nehmen e.V.

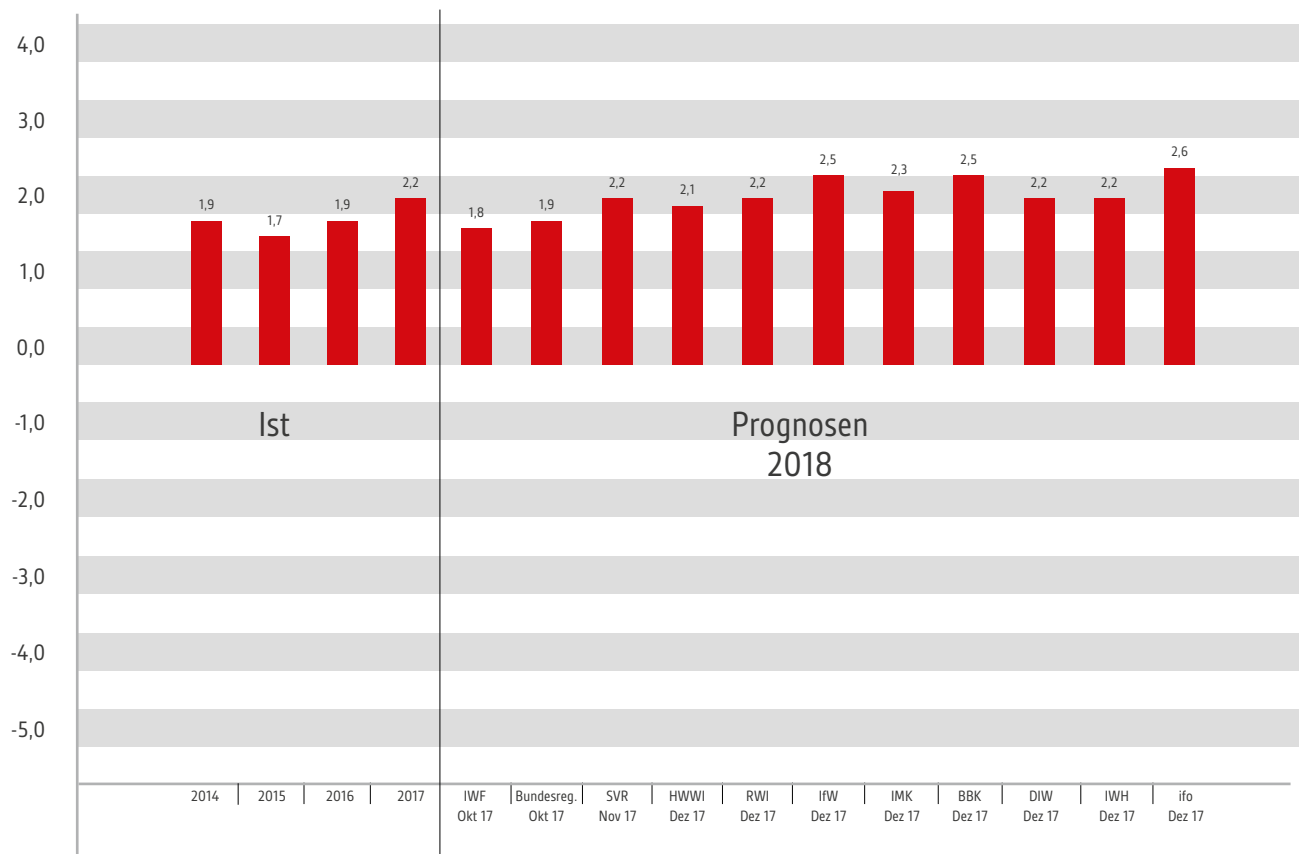
Quelle: Statistisches Bundesamt.
VGR. Die Ergebnisse von 1970
bis 1991 (Früheres Bundesgebiet)
sowie die Angaben ab 1991
(Deutschland) werden in Preisen
des jeweiligen Vorjahres als
Kettenindex nachgewiesen.
2018 Schätzung auf Grundlage der
führenden deutschen Wirtschafts-
forschungsinstitute.

© GdW-Schrader - 16.01.2018



Prognosen für 2018 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Preisbereinigte Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für
Wirtschaftsforschung, Berlin
HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung,
München

IFW Institut für Weltwirtschaft, Kiel
IMK Institut für Makroökonomie und
Konjunkturforschung, Düsseldorf
IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
IWF Internationaler Währungsfonds, Washington

RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für
Wirtschaftsforschung, Essen
SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung
der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
BBK Deutsche Bundesbank

Quelle: Statistisches Bundesamt, sowie Prognosen der genannten Institute

© GdW-Schrader - 16.01.2018

Gegenüber 2017 wird sich die konjunkturelle Dynamik nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland² zwar etwas abschwächen, das Wachstum dürfte aber erneut bei einer Rate von 2,2 % liegen. Allein der statistische Überhang aus der überaus dynamischen Entwicklung der zweiten Jahreshälfte 2017 liegt bei 1 %. Sollte die deutsche Wirtschaft in den vier Quarta-

len 2018 also überraschenderweise nicht mehr wachsen, läge die Jahresdurchschnittsrate des BIP-Zuwachses dennoch bei 1 %.

² Unter „führende Wirtschaftsforschungsinstitute“ oder „Institute“ versteht dieser Bericht einen Mittelwert der Prognosen von:

DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin

HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut

ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München

IFW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel

IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf

IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle

RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen

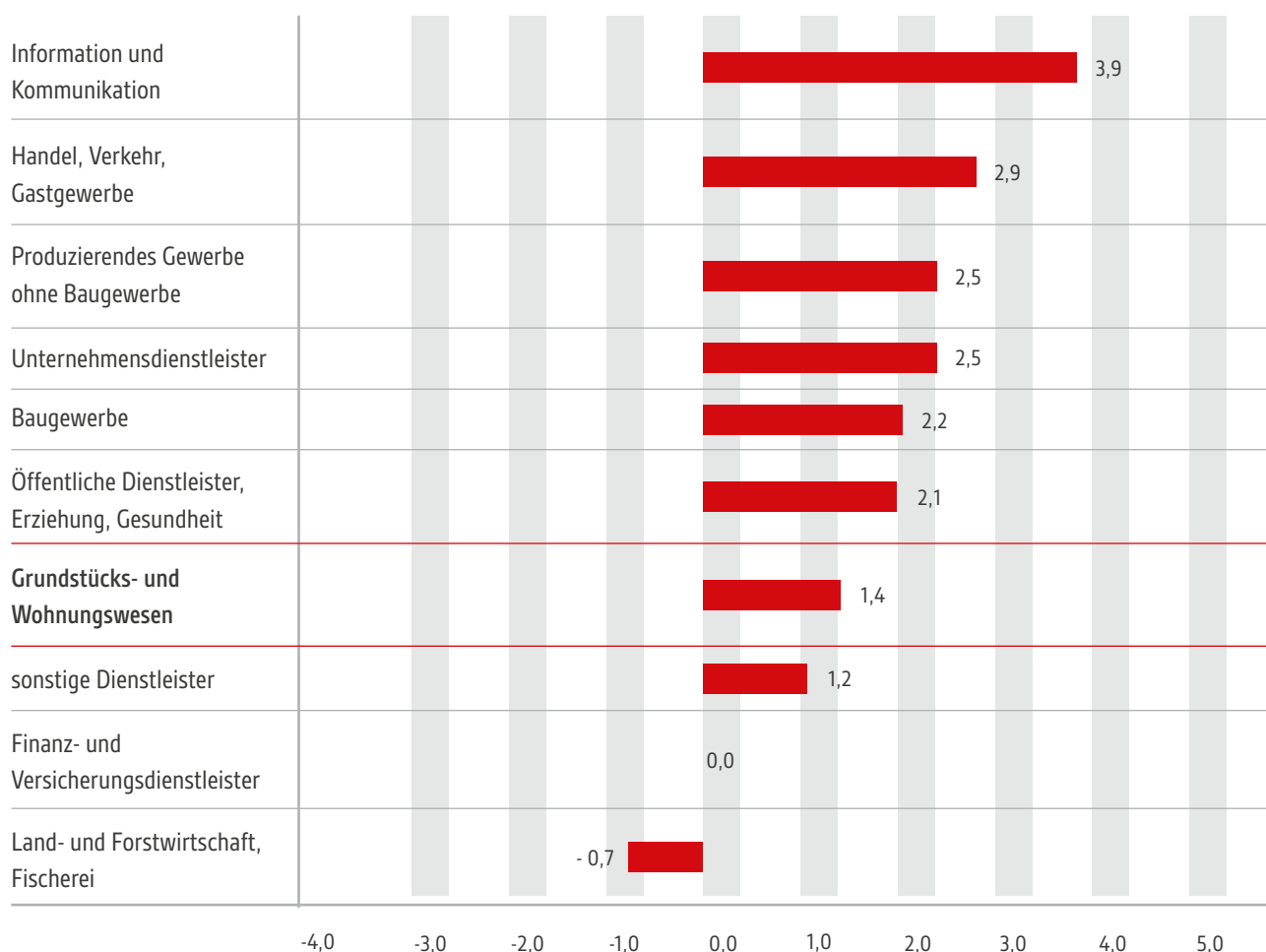
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung um 1,4 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister erzielten lediglich das Vorjahresergebnis. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit +3,9 % sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe mit +2,9 %.

Ebenfalls kräftig legte das Produzierende Gewerbe mit +2,5 % zu, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftete. Wesentlich getragen wurde dieser Anstieg vom exportorientierten verarbeitenden Gewerbe, in dem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 2,7 % höher war als ein Jahr zuvor. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu. Deutliche Zunahmen gab es daneben auch bei den Unternehmensdienstleistern mit einer Wachstumsrate von 2,5 %.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2017

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

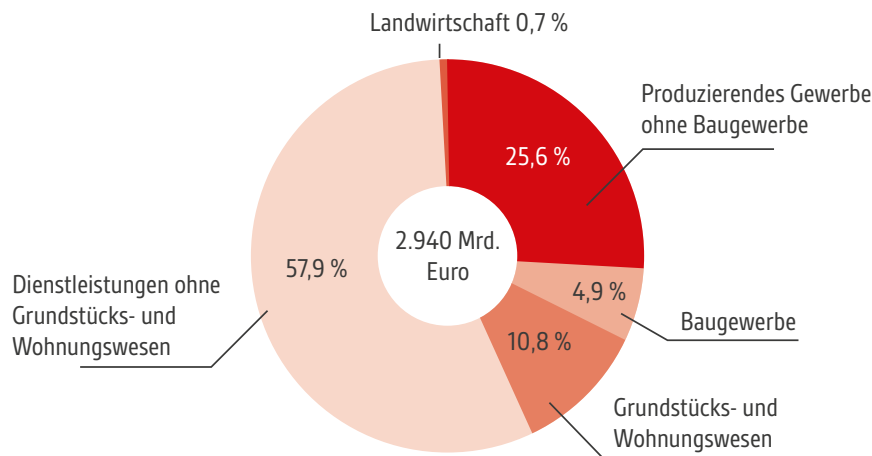


Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden Euro. Die leicht unterdurch-

schnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2017, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt ©

GdW-Schröder - 16.01.2018

Erwerbstätigkeit steigt im zwölften Jahr in Folge an – Zuwanderung sinkt weiter

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland gleichen altersbedingte demografische Effekte aus.

Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2017 um 300.000 Personen schrumpfen

lassen.³ Für das Jahr 2018 ist nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein Demografieeffekt von -320.000 Erwerbspersonen zu erwarten.

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB⁴ im Zeitraum 2015 bis 2025 einen Zugewinn von rund 450.000 erwerbsfähigen Personen pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr netto betragen.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland

³ IAB (2017): Arbeitsvolumen so hoch wie nie, IAB-Kurzbericht 21/2017. Nürnberg.

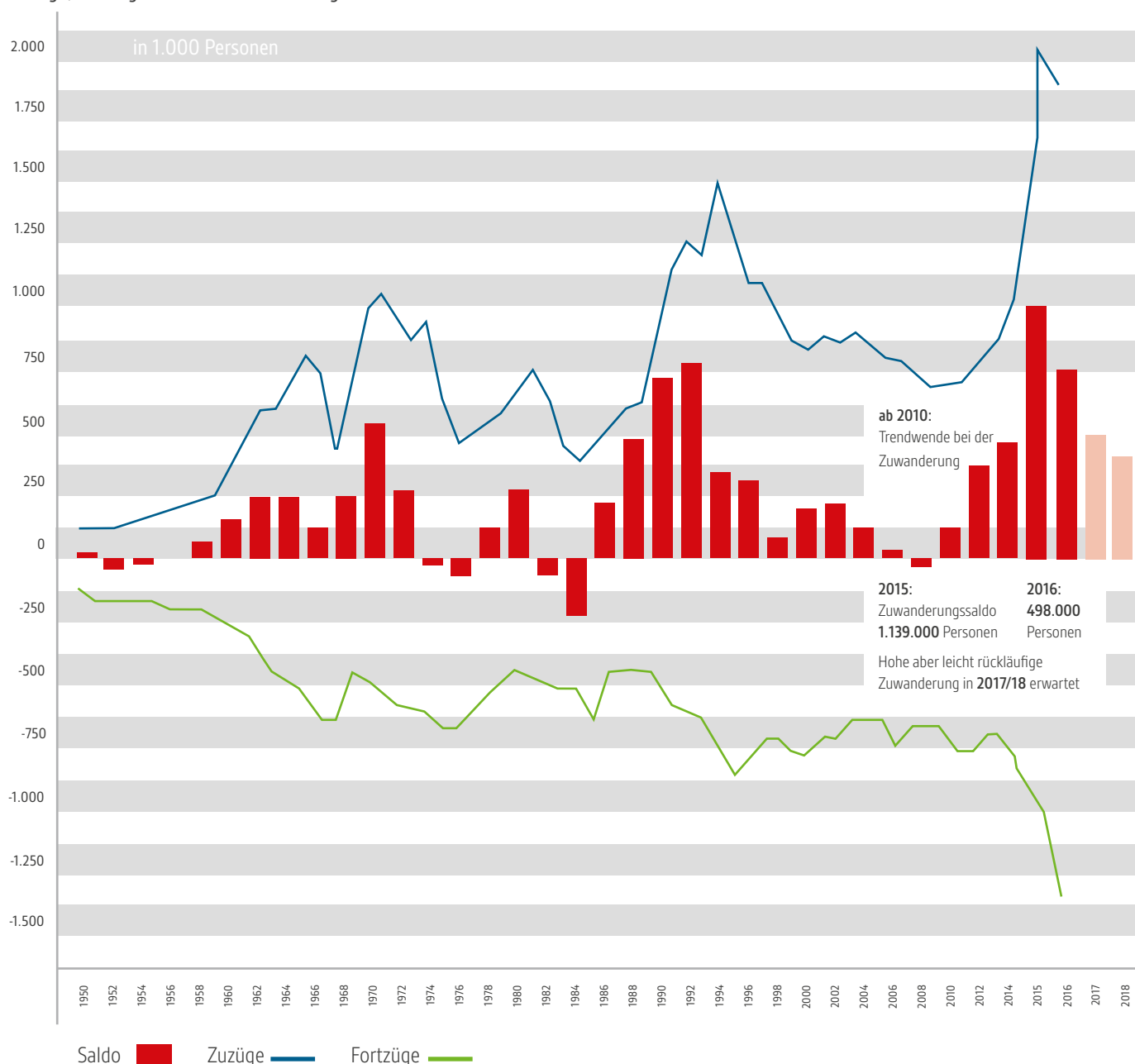
⁴ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) wird vom Statistischen Bundesamt auf 498.000 Personen beziffert. Sie liegt damit leicht unter der Nettozuwanderung des Jahres 2014.

Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, hatte sich die Nettozuwanderung 2016 mehr als halbiert. Nach ersten groben Berechnungen für 2017 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch

Wanderungsbewegung nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950 – 2017/18



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet, 2017/2018 eigene Trendschätzung

© GdW-Schrader - 05.01.2018

Immer weniger schutzsuchenden Flüchtlingen gelingt es, Deutschland zu erreichen. Im Jahr 2017 wurden 186.644 Flüchtlinge in Deutschland registriert und damit deutlich weniger als in den Vorjahren. 2016 waren noch ca. 280.000 und im Jahr 2015 noch ca. 890.000 schutzsuchende Menschen nach Deutschland gekommen.

Das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge hat im Jahr 2017 über die Anträge von 603.428 Personen entschieden (2016: 695.733 Entscheidungen). Damit konnte die Anzahl der anhängigen Asylverfahren im Jahr 2017 mit 68.245 wieder auf den niedrigen Stand von etwa Mitte 2013 zurückgeführt werden. Ende

Dezember 2016 hatte die Zahl der anhängigen Asylverfahren noch bei 433.719 gelegen.

Die Herkunftsländer der Flüchtlingsmigration konzentrieren sich auf Länder, die von Kriegen, Bürgerkriegen oder starker politischer Verfolgung betroffen sind. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung allerdings nicht gelöst, sondern die Last lediglich in andere europäische Staaten verlagert.

Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

Wachstumsimpulse kamen 2017 vom Konsum und den Investitionen, vor allem dem Wohnungsbau

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72 %), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen.

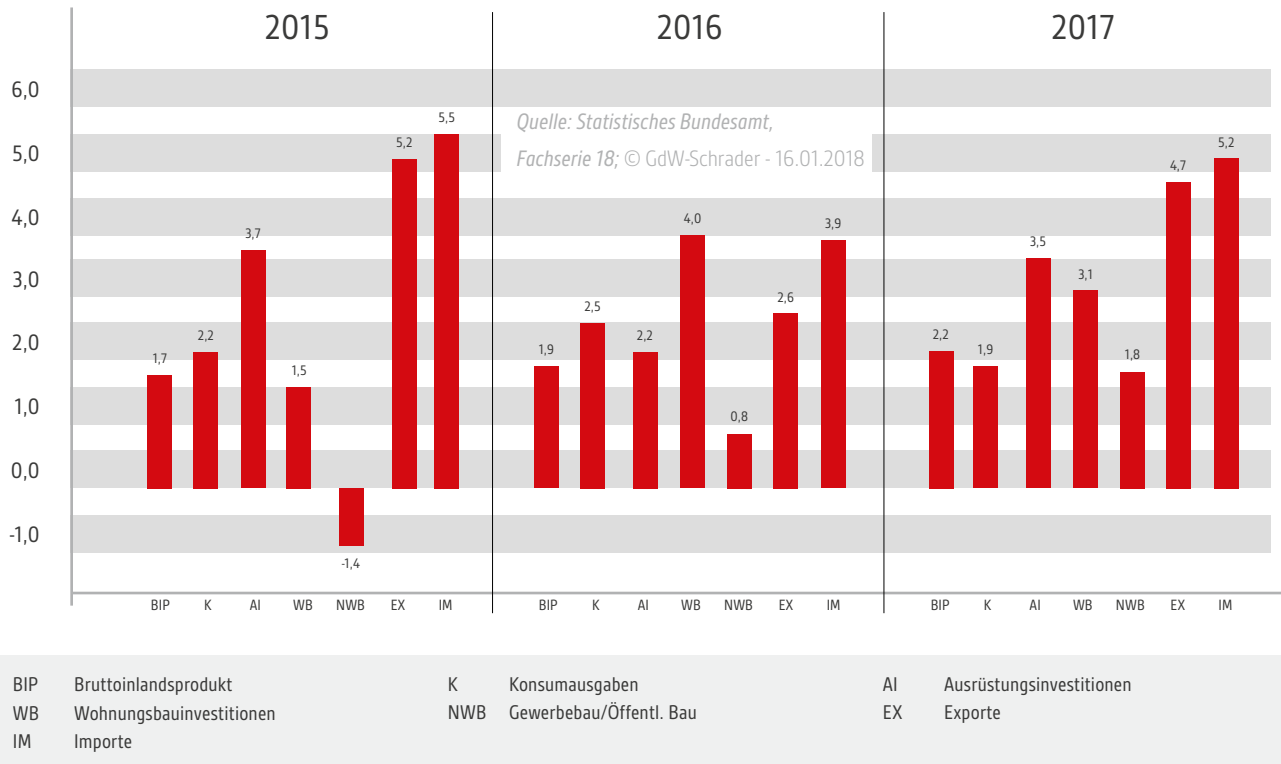
Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen,

waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (+3 %).

Zu den Bruttoanlageinvestitionen gehören zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde 2017 preisbereinigt 3,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen ebenfalls um 3,5 % über dem Vorjahresniveau.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden Euro wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Die deutschen Ausfuhren konnten im Jahresdurchschnitt 2017 weiter zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten im gleichen Zeitraum zwar noch etwas stärker zu, blieben aber in absoluten Zahlen unter dem Wert der Exporte. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten (1.543 Milliarden Euro) und Importen (1.294 Milliarden Euro), trug rein rechnerisch 0,2 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum bei.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Reales Bruttoinlandsprodukt	0,5	0,5	1,9	1,7	1,9	2,2	2,2
Privater Konsum	1,3	0,6	1,0	1,7	2,1	2,0	1,5
Konsumausgaben des Staates	1,1	1,4	1,5	2,9	3,7	1,4	1,3
Bauinvestitionen	0,5	-1,1	2,3	-1,4	2,7	2,6	2,0
Wohnungsbauinvestitionen	3,4	-0,8	3,1	-0,7	4,0	3,1	3,0
Exporte	2,8	1,7	4,6	5,2	2,6	4,7	5,3

Arbeitsmarkt

Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42.061	42.319	42.672	43.069	43.638	44.276	44.700
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	0,6	0,8	0,9	1,3	1,5	1,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.897	2.950	2.898	2.794	2.691	2.534	2.400
Arbeitslosenquote*	6,8	6,9	6,7	6,4	6,1	5,7	5,5

* nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit
(Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Zuständiger wissenschaftlicher Mitarbeiter im GdW:

Dipl.-Geogr. Klaus Schrader

Telefon: 030 82403-135

E-Mail: schrader@gdw.de

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige
Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2018
Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2017/Anfang 2018

Im Zuge des derzeit kräftigen weltweiten Aufschwungs dürfte sich die Wertschöpfung in der Industrie nach Urteil der Institute auch 2018 sehr positiv entwickeln. Der private Verbrauch wird durch den leichten Preisauftrieb etwas gedämpft, ist aber abgeschwächt weiterhin nach oben gerichtet. Bei den Ausrüstungsinvestitionen werden die Unternehmen ihre bisherige Zurückhal-

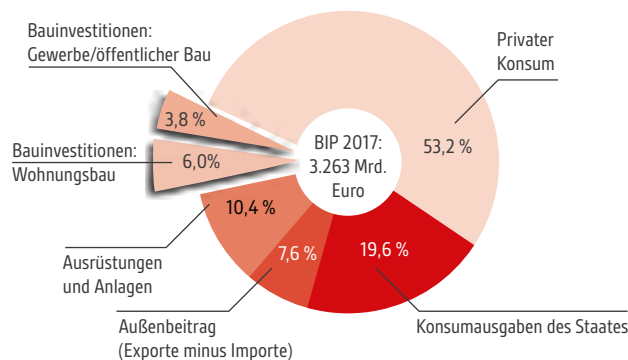
tung 2018 ablegen, während die Bauinvestitionen eher verhalten wachsen. Dies liegt aber vor allem am öffentlichen Bau. Für die Wohnungsbauinvestitionen schätzen die Institute in 2018 eine erneute Zunahme um 3 %. Gute Aussichten werden auch der Exportwirtschaft bescheinigt. Sie könnte so stark zulegen wie seit sechs Jahren nicht mehr.

Abschwächung der Zuwächse beim Wohnungsneubau – Verlagerung der Investitionsdynamik in die Bestandserhaltung

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei wie im Vorjahr dynamischer (2,7 %) als der gewerbliche Bau (1,4 %). Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz des breiten Aufschwungs auch in Betriebsgebäude zu investieren. Bei den Kommunen macht sich positiv bemerkbar, dass sich deren Haushaltslage durch höhere Steuereinnahmen weiter verbessert hat. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10 % des Bruttoinlandsprodukts.



Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2017 Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2017, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,
Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen.
© GdW-Schrader – 16.01.2018

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden Euro. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs stark

an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung von teilweise mehr als 10 % werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein.

Vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), welches in seiner Bauvolumenrechnung auf Basis der Umsatzsteuerstatistik Ex post eine Differenzierung der Bauinvestitionen nach Neubau und Bestandsinvestitionen vornimmt, wird die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau für 2018 mit 8 % und weiteren 4 % im Jahr 2019 vorausgeschätzt. 2017 hatte der entsprechende Zuwachs noch 14 % betragen.⁵

⁵ DIW (2018): Bauwirtschaft: Ende des Neubaubooms. DIW-Wochenbericht Nr. 1+2.2018. Berlin.

Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten. Dafür spricht auch die weiterhin rege

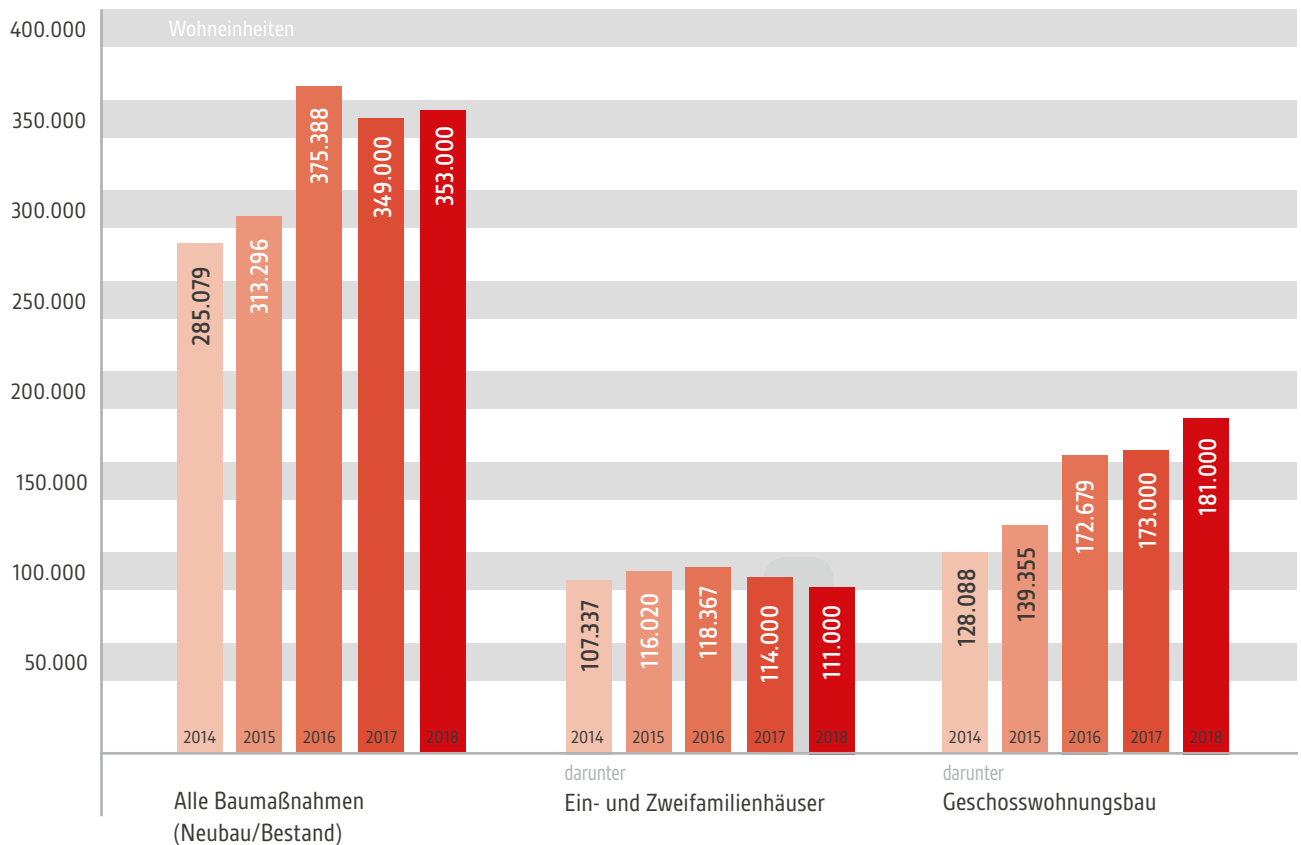
Zahl von Transaktionen auf dem Markt für gebrauchte Immobilien, die sich bisher noch nicht in stärkeren Zuwächsen bei den Bestandsinvestitionen bemerkbar gemacht haben.

Deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen in 2017 – Kaum Zuwachs im Jahr 2018 erwartet

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10 % gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Wohnungsbaugenehmigungen 2013 bis 2017 und 2018 (Prognose)

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, 2017 Prognose auf Basis der Monatswerte bis Oktober 2017, 2018 eigene Schätzung

© GdW Schrader – 10.01.2018

Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.⁶

Weiterhin ging im Jahr 2017 die Bautätigkeit durch Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Genehmigung von Wohnheimen deutlich zurück. Letztere waren im Zuge der Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 stark gestiegen. Im Jahr 2017 wurden allein 5.000 weniger Wohnheimeinheiten als 2016 genehmigt.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2017 leicht um 3,7 % auf 114.000 Einheiten gesunken. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sechs Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

⁶ ARGE//eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.

Baugenehmigungen

Anzahl der genehmigten Wohnungen	2016 Januar bis Dezember	2017* Januar bis Dezember	2017* Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	375.388	349.000	-7,0 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	118.367	114.000	-3,7 %
davon Einfamilienhäuser	95.509	91.000	-4,7 %
davon Zweifamilienhäuser	22.858	22.500	-1,6 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	172.679	173.000	0,2 %
davon Eigentumswohnungen	82.482	79.000	-4,2 %
davon Mietwohnungen	90.197	94.000	4,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;

*2017 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2017

© GdW Schrader

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Auch 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Allerdings dürfte der Aufwuchs bei den Bau-

genehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Denn allmählich fallen wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer aus.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2018 deutlich schwächer als in den Boomjahren um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen.

Fertigstellungen steigen weiter an – liegen aber nach wie vor unter dem Bedarf

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsnebaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover)

im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor.⁷ Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

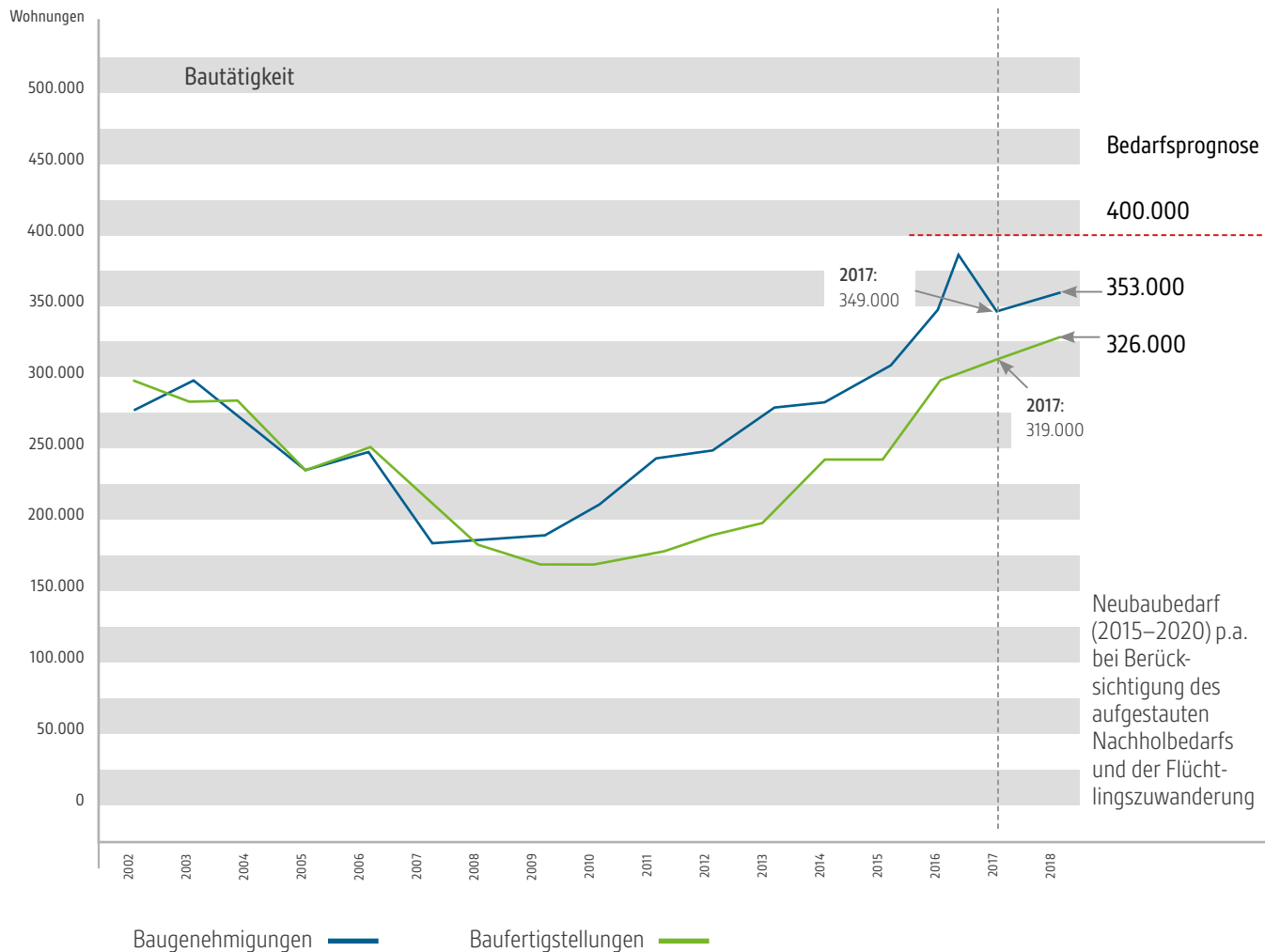
Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen.

⁷ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. (Hannover.)

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



Quelle: Statistisches Bundesamt Fs 5 – Reihe 1 Bautätigkeit,
Werte 2016 eigene Schätzung, eigene Berechnung

© GdW-Schrader - 15.01.2018

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

CORPORATE GOVERNANCE – GEMEINSAMER BERICHT VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Vergütungsbericht – Grundzüge des Vergütungssystems

Gemäß § 35 Abs. 1 g der Satzung wird die Vergütung für den Aufsichtsrat von der Vertreterversammlung festgelegt.

In der Versammlung der Vertreter am 2. Juli 2004 wurde für die Vergütung der Aufsichtsräte ein Gesamtbudget in Höhe von 65.000 Euro festgelegt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird durch Beschluss der Vertreterversammlung als Budget festgelegt. Über die Verteilung des Budgets entscheidet der Aufsichtsrat. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder trägt der Verantwortung und dem Tätigkeitsumfang der Aufsichtsratsmitglieder sowie der wirtschaftlichen Lage und dem Erfolg des Unternehmens Rechnung. Dabei werden der Vorsitz und der stellvertretende Vorsitz im Aufsichtsrat berücksichtigt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine erfolgsbezogene Vergütung.

Die Vorstände erhalten für ihre Tätigkeit eine feste Vergütung. Aufwandspauschalen für die Teilnahme an Sitzungen oder sonstigen Veranstaltungen werden nicht gewährt. Leistungen über die vom Aufsichtsrat beschlossenen und vertraglich vereinbarten Vergütungen bedürfen der Beschlussfassung des Aufsichtsrats. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat in angemessener Höhe festgelegt.

Kriterien für die Angemessenheit der Vergütung bilden insbesondere die Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die Leistung des Vorstands sowie die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens unter Berücksichtigung seines Vergleichsumfelds.

Die Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder umfasst die monetären Vergütungsteile, die Versorgungszusagen, die sonstigen Zusagen, insbesondere für den Fall der Beendigung der Tätigkeit, Nebenleistungen jeder Art und Leistungen von Dritten, die im Hinblick auf die Vorstandstätigkeit zugesagt oder im Geschäftsjahr gewährt wurden. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird aufgeteilt nach fixen und sachbezogenen Komponenten. Die Gesamtvergütung des Vorstands wird in diesem Vergütungsbericht offengelegt. Außerdem erfolgt eine regelmäßige Prüfung durch den Finanzausschuss des Aufsichtsrats, der auch die Kostenauslagen für die Mitglieder des Vorstands prüft.

Vorstand: Leitung der Genossenschaft

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung (§ 21 der Satzung). Er ist an das Unternehmensinteresse gebunden und hat gem. § 2 der Satzung dabei den Geschäftszweck der Genossenschaft zu verfolgen. Der Vorstand hat bei seiner Tätigkeit nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz oder Satzung vorsehen, anderweitige Beschränkungen sind unzulässig. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung.

Die Vorstandsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Kein Mitglied des Vorstands darf bei seinen Entscheidungen persönliche Interessen verfolgen und Geschäftschancen, die dem Unternehmen zustehen, für sich nutzen. Jedes Vorstandsmitglied hat Interessenskonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen und die anderen Vorstandsmitglieder hierüber zu informieren. Alle Geschäfte zwischen dem Unternehmen einerseits und den Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmungen andererseits haben branchenüblichen Standards zu entsprechen.

Wesentliche Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats.

Vergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2017

Vorstand	Beschäftigung	Zeitraum
Esslinger, Rüdiger	Hauptamtlich	Geschäftsjahr
Veiga, Michael	Hauptamtlich	Geschäftsjahr
Landhäußer, Heinz Peter	Nebenamtlich	Geschäftsjahr
Die Gesamtvergütungen des Vorstands im Geschäftsjahr 2017 betrugen		262.918,08 Euro



Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden Mitgliedern: (v.l.) Daniel Heath, Dr. Klaus Dullenkopf, Gudrun Troes, Christian Pflaum, Christian Kantolic.

Aufsichtsrat: Beratungs- und Kontrollarbeit

Die Vergütungen der Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2017 betrugen insgesamt 40.400,00 Euro.

In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen wird der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen eingebunden. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens stimmt der Vorstand mit dem Aufsichtsrat ab. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat außerdem regelmäßig hierüber. Der Aufsichtsratsvorsitzende führt die Beschlüsse des Aufsichtsrats aus (§ 25 Abs. 8 der Satzung). Er koordiniert die Arbeit des Gremiums und leitet die Sitzungen. In regelmäßigen Gesprächen mit dem Vorstand ist der Aufsichtsrat über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und Strategie informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende wird über wichtige Ereignisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens von wesentlicher Bedeutung sind, unverzüglich durch den Vorsitzenden des Vorstands informiert.

Der Aufsichtsratsvorsitzende soll sodann den Aufsichtsrat unterrichten und erforderlichenfalls eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung einberufen. Zur Steigerung der Effizienz der Aufsichtsratsarbeit oder der Behandlung komplexer Sachverhalte bildet der Aufsichtsrat Ausschüsse. Die jeweiligen Ausschüsse berichten regelmäßig dem Aufsichtsrat über ihre Arbeit. Zum Zweck der Prüfung von Angelegenheiten, die sich insbesondere mit Fragen und der Überwachung der Rechnungslegung und des laufenden Rechnungswesens befassen, hat der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft einen Finanzausschuss gebildet, dem folgende Mitglieder angehören: Daniel Heath, Christian Kantolic und Christian Pflaum.

Im Jahr 2017 bestand der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern (nach Alphabet geordnet).

Aufsichtsrat	von	bis
Dullenkopf, Dr. Klaus	01.01.2017	31.12.2017
Heath, Daniel	01.01.2017	31.12.2017
Kantolic, Christian	01.01.2017	31.12.2017
Pflaum, Christian	01.01.2017	31.12.2017
Troes, Gudrun	22.06.2017	31.12.2017
Die Gesamtvergütungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2017 betrugen		40.400,00 Euro

Sitzungen der Gremien	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Aufsichtsrat	11	11	10	9	7	8
Vertreterversammlung	1	1	1	1	1	1
Finanzprüfungsausschuss	0	2	1	1	1	1
Vorstandssitzungen	10	14	19	20	19	21
	22	28	31	31	28	31

Bericht des Aufsichtsrats 2017

Die Digitalisierung als wichtiges Zukunftsthema macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Das Potenzial IT-gestützter Prozesse in allen Bereichen und die dadurch entstehenden neuen Möglichkeiten zur Optimierung der Geschäftstätigkeit waren im Berichtsjahr ein wichtiges Thema in den Beratungen mit dem Vorstand. Der Aufsichtsrat unterstützt ausdrücklich die Bemühungen des Vorstands, diesem Thema eine hohe Priorität einzuräumen. Diese Aufmerksamkeit kommt zum einen in der Einstellung eines Digital Business Managers im Mai 2017 zum Ausdruck. Darüber hinaus hatten alle interessierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Vertreter des Aufsichtsrates die Gelegenheit, sich am 27.09.2017 beim „Tag der Digitalisierung“ über die neuesten Entwicklungen zu informieren und auszutauschen.

Die in 2016 begonnene Entwicklung eines umfassenden Reportingsystems für den Aufsichtsrat konnte 2017 abgeschlossen werden. Durch ein regelmäßiges standardisiertes Reporting und Kennzahlensystem besitzt der Aufsichtsrat nun eine optimierte Basis für die Kommunikation mit dem Vorstand und zur Erfüllung seiner satzungsgemäßen Aufgaben. Umfang und Komplexität der unternehmerischen Aktivitäten der Familienheim erfordern auch für die Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied eine permanente Weiterqualifizierung. Hinzu kommt der Informationsbedarf über veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen. Um dieser Notwendigkeit Rechnung zu tragen, nahmen der Aufsichtsrat sowie die hauptamtlichen Vorstandsmitglieder an einer mehrtägigen Veranstaltung unseres Prüfungsverbandes mit dem Thema „Zertifizierter Aufsichtsrat“ teil.

In Wahrnehmung ihrer Aufgaben haben Aufsichtsrat und Vorstand in sieben gemeinsamen Sitzungen und etlichen darüber hinausgehenden internen Beratungen erfolgreich an der Umsetzung der zwischen Vorstand und Aufsichtsrat vereinbarten strategischen Ausrichtung der Familienheim und ihrer Tochterunternehmen gearbeitet. Gegenstand intensiver Beratungen war neben den Aktivitäten in der Bewirtschaftung unseres eigenen Wohnungsbestandes der Wohnungsneubau für den Bestand und zum Verkauf sowie der Bereich der Gewerbeimmobilien. Insbesondere mit den letztgenannten Aktivitäten können substantielle Beiträge zur

Sicherung der Ertragsfähigkeit des Unternehmens erzielt werden und damit die erforderliche Erneuerung und Reinvestition in den eigenen Bestand langfristig gewährleistet werden. Dabei spielt die erfolgreiche Entwicklung unseres Tochterunternehmens inwoca GmbH eine gewichtige Rolle. In allen Beratungen spielten neben den strategischen und finanziellen Aspekten auch soziale Fragen eine wichtige Rolle. Richtungsweisend sind dabei gemeinsame Projekte mit der Caritas. Sie demonstrieren zusammen mit unserem Engagement im Sozialen Management und der überaus erfolgreichen Arbeit der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung, dass sich Aufsichtsrat und Vorstand dieser Verantwortung bewusst sind. Der Aufsichtsrat möchte an dieser Stelle allen Unterstützern, Spendern und den Organen der Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung ausdrücklich für ihr Engagement und ihre Arbeit im vergangenen Jahr danken.

Im Rahmen der Vertreterversammlung am 22.06.2017 fand die durch das plötzliche Ableben unseres Aufsichtsratsmitgliedes Michael Gros erforderliche Wahl eines neuen Mitgliedes statt. Die vorgeschlagene Kandidatin, Gudrun Troes, wurde durch die Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt. Wir danken ihr für die Bereitschaft zur Übernahme dieses Amtes und freuen uns auf die weitere fruchtbare Zusammenarbeit.

Die im Berichtsjahr 2017 den Aufsichtsrat betreffenden Personalentscheidungen wurden durch den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter vorbereitet und im Gesamtgremium beraten und beschlossen.

Zu den weiteren Aktivitäten des Aufsichtsrats gehörte, wie in den Vorjahren, die Kommunikation mit den Prüfern, die Entgegennahme des Prüfberichtes sowie die alljährliche ausführliche Prüfungsschlussbesprechung mit dem Prüfungsverband (vbw).

Die gesetzliche Prüfung dieses Geschäftsberichts und des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wird im Juli erfolgen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2017 gem. § 35 Abs.



1b der Satzung festzustellen. Die Vertreterversammlung wird um Zustimmung zur Verwendung des Bilanzgewinns, entsprechend dem gemeinsamen Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand, gebeten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Karlsruhe, April 2018
Dr. Klaus Dullenkopf
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Finanzausschusses 2017

Im Fokus der Prüfungen standen im Geschäftsjahr die Anmietung der Räumlichkeiten für die neue Geschäftsstelle in der Bannwaldallee 46 und der damit verbundene Umzug.

Geprüft wurde im Rahmen des Gesamtkonzeptes „Hegele-Areal“ der Wegzug der Geschäftsstelle aus der Hardeckstraße, verbunden mit den Überlegungen eines Neubaus oder einer Sanierung der bisherigen Geschäftsstelle. Die neuen Flächen erscheinen uns angemessen, ebenfalls erachten wir die Konditionen des neuen Mietvertrages für wirtschaftlich.

Weitere Schwerpunkte der Prüfung waren die angefallenen Kosten für den Umzug sowie die Investitionen für die neue Geschäftsstelle und deren Verbuchung.

Die neu beschaffte betriebliche Geschäftsausstattung sowie die Investitionen für den Bau / Umbau der Eingangstüre, der Theke am Empfang und der Küchen wurden aktiviert und über die planmäßige Nutzungszeit abgeschrieben. Ggf. erfolgt bei Auszug eine außerplanmäßige Abschreibung.

Die Aufwendungen für Sanitärinstallationen und die Spedition wurden im Geschäftsjahr ergebniswirksam als Aufwand verbucht. Der eigene Regiebetrieb wurde für Aufbauarbeiten und Elektroinstallationen in Anspruch genommen. Der Service für die Mieter lief ungehindert parallel.

Rückfragen der Finanzausschussmitglieder, die sich während des Verlaufs der Prüfungen ergaben, wurden von den verantwortlichen Mitarbeitern umfassend beantwortet. In den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden die sich aus den regelmäßigen Berichten des Vorstands ergebenden Fragen erörtert und ggf. erforderliche Maßnahmen beraten. Zukünftige Schwerpunkte der Prüfungsinhalte werden vom Aufsichtsrat bestimmt, entsprechend wird der Finanzausschuss mit der Prüfung beauftragt.

Die Prüfungen fanden in den neuen Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Bannwaldallee 46 statt.

Karlsruhe, März 2018
Daniel Heath, Christian Kantolic, Christian Pflaum





LAGEBERICHT DES VORSTANDS

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft kann die Nachfrage nach Wohnungen, wie bereits in den Vorjahren, weiterhin nicht ausreichend bedienen. Die Zahl der Wohnungsbewerber übersteigt die Anzahl frei werdender Wohnungen, die zur Vermietung angeboten werden können, um ein Vielfaches. Dies gilt für alle Standorte, an denen die Baugenossenschaft Wohnungen besitzt, plant oder zur Vermietung baut.

Insbesondere kann die Nachfrage an den drei Standorten Karlsruhe, Ettlingen und Rheinstetten – dort wo sich der überwiegende Teil der genossenschaftlichen Mietwohnungen befindet – nicht ausreichend bedient werden. Wohnungen fehlen in allen Größen- und Preisklassen, die bisher von der Baugenossenschaft angeboten werden. Eine besonders hohe Nachfrage herrscht nach günstigen und kleinen Wohnungen, z.B. für Studenten und Berufspendler. Aufgrund der Prognosen der Stadt Karlsruhe im 8. Sachstandsbericht 2015 „Wohnen und Bauen in Karlsruhe“, wonach mit einer weiter steigenden Bevölkerung auch in den kommenden Jahren zu rechnen ist, wird der Wohnungsmarkt auch weiterhin sehr angespannt bleiben. Selbst die günstigsten Prognosebedingungen gehen davon aus, dass selbst bei Ausschöpfung aller Flächenreserven nicht mit einem Rückgang des Miet- und Kaufpreisniveaus zu rechnen ist. Der kürzlich erschienene „Karlsruher Mietspiegel 2017“ bestätigt mit angestiegenen ortsüblichen Mieten diesen Trend wieder.

Für Neubaumaßnahmen zur Verfügung stehende Grundstücke sind nicht nur in Karlsruhe, sondern aufgrund einer guten Anbindung des Umlandes u.a. durch den ÖPNV im Großraum Karlsruhe sehr gefragt. Die Baugenossenschaft bzw. ihre Tochtergesellschaft engagiert sich deshalb auch an Standorten im nördlichen Landkreis (u.a. Stutensee), hat dort Grundstücke erworben und errichtet dort

Wohnungen und Reihenhäuser zum Verkauf. Auch hier herrscht eine hohe Nachfrage. Neben wenig verfügbaren Grundstücken für Neubaumaßnahmen beeinflussen lange Bearbeitungszeiten für Baugenehmigungen sowie die zunehmend schwierigere Verfügbarkeit geeigneter Bauunternehmen und eine steigende Zahl von Vorschriften und technischen Anforderungen die Möglichkeit, Wohnraum rasch herzustellen, negativ.

Durch diese Rahmenbedingungen steigen auch die Kosten der Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände. Unabhängig davon, ob neu erstellte Wohnungen oder Wohnungen aus unserem Bestand zur Vermietung angeboten werden, ist eine bessere Erfüllung der Nachfrage nach günstigem Wohnraum weiterhin nicht möglich. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen in unseren jeweiligen Betätigungsfeldern zu den nachfolgenden Feststellungen:



Der Vorstand der Familienheim Karlsruhe eG: (v.l.) Vorstandsvorsitzender Michael Veiga, Rüdiger Esslinger, Heinz Peter Landhäußer.

Wohnungsbewirtschaftung

Durch Kündigung neu zu vermietende Wohnungen können jederzeit kurzfristig wieder vermietet werden. Wohnungen, die wir in Neubaumaßnahmen zur Vermietung anbieten, können – trotz höherer Mietpreise als im Bestand – ebenfalls kurzfristig vermietet werden. Es gibt bei der Nachfrage nach unseren Wohnungen in sämtlichen Segmenten und Größen keine strukturellen Leerstände. Das betrifft ausnahmslos alle Wohnanlagen im Besitz der Genossenschaft. Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe e.G. wird wie in den vergangenen Jahren auch, neben den laufenden Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzelne Wohnanlagen umfassend sanieren und modernisieren. Dies vor

dem Hintergrund, Betriebskostensteigerungen möglichst niedrig zu halten, eine bessere Wohnqualität zu schaffen und um die Umwelt zu schonen. Diese Maßnahmen dienen dem Erhalt und der Verbesserung des genossenschaftlichen Vermögens. Soweit es sich um einzelne in Eigentümergemeinschaften ehemals für den Verkauf geplante Wohnungen handelte, die bereits mittel- oder langfristig im Bestand der Genossenschaft waren, haben wir uns auch in diesem Geschäftsjahr wiederum durch Verkauf von einigen Wohnungen getrennt. Gleichzeitig wurden Neubaumaßnahmen für den Bestand durchgeführt, um die Anzahl an Mietwohnungen zu erhöhen.





Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Die mangelnde Verfügbarkeit von Grundstücken als Neubauf Flächen für Wohnanlagen in Karlsruhe und an den übrigen Standorten, an denen die Genossenschaft aktiv ist, schränkt die Möglichkeit, den eigenen Wohnungsbestand zu erhöhen, ein. Maßnahmen, die im Bau und für den Verkauf geplant sind, werden stark nachgefragt und erfüllen die Absatzerwartungen. Sie werden langfristig zum Jahresergebnis der Genossenschaft beitragen. Projektentwicklungen werden unter Regie der Tochterfirma inwoca GmbH realisiert, unter anderem Projekte im wohnungswirtschaftlichen,

aber auch im gewerblichen Bereich sind in Bau oder Planung. Wesentliche Einflussfaktoren für neue Vorhaben sind die Voraussetzungen zur Beschaffung von Fremdkapital, die Zinsentwicklung, sowie verfügbare Kapazitäten bei Planern, Handwerkern und Generalunternehmern. Die Verfügbarkeit geeigneten Fachpersonals kann auch für unser Unternehmen einen Engpass darstellen. Im Geschäftsjahr hat die inwoca GmbH Immobilien mit einem Volumen von 4.292.774,17 Euro (Vorjahr: 10.723.420 Euro) veräußert und keine neuen Objekte (Vorjahr: 17.718.650 Euro) erworben.



Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Wohnungsbewirtschaftung

Die Fluktuation ist im Vergleich zum Vorjahr auf 6,52 % (Vorjahr: 7,19 %) gesunken. Gekündigte Wohnungen können aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage umgehend neu vermietet werden. Strukturelle Leerstände gibt es im Wohnungsbestand der Genossenschaft nicht. Gewollte Leerstände finden sich dort, wo Sanierungsmaßnahmen geplant oder in Durchführung sind. Bei Neuvermietungen werden Mieterhöhungsmöglichkeiten generell geprüft und durchgeführt, wenn dies unter Berücksichtigung marktgerechter Mietpreise möglich ist. Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Geschäftsjahr aus Mieterhöhungen nach Sanierung bzw. Neuvermietungen oder aus Zugängen des Anlagevermögens. Steigende Betriebskosten sind Konsequenz allgemeiner Kostensteigerungen. Die Aufwendungen der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Kosten für die Bestandsbewirtschaftung, Modernisierungen und Sanierungsmaßnahmen zusammen. Gegenüber dem Vorjahr sind diese Aufwendungen geringfügig von ca. 8,9 Millionen auf 9,0 Millionen Euro gestiegen.

Im Geschäftsjahr wurden 60 Wohnungen (Vorjahr: 55 Wohnungen) nach Kündigungen umfassend saniert. Weitere umfangreiche Maßnahmen wurden an nachfolgend aufgeführten Objekten durchgeführt: Die im Geschäftsbericht des Vorjahres angekündigte Sanierungsmaßnahme in der Josef-Schofer-Straße 8-10 in Karlsruhe befindet sich in der Realisierung. Durch Errichtung eines weiteren Geschosses entstehen 8 zusätzliche Wohnungen, die ab Februar 2018 zur Vermietung angeboten werden. Das Bestandsgebäude wird dabei umfangreich modernisiert, erhält u.a. Aufzüge sowie eine neue Fassade (Wärmedämmung). An weiteren Sanierungsmaßnahmen wurden im laufenden Geschäftsjahr u.a. Dach- und Balkonsanierungsmaßnahmen in der Karl-Schlageter-Str. 17, Gottesauer Str. 1-5, Zehntwiesenstr. 36-38 durchgeführt. Weitere Fassaden- und Balkonsanierungsmaßnahmen an den Wohnanlagen in der Mörscher Str. 11-13, 15-17 und der Hohewiesenstr. 30-34, 16-20 sind beauftragt und sollen im laufenden Geschäftsjahr 2018 realisiert werden.

Projektentwicklung, Verkauf und Neubau

Im Geschäftsjahr wurden 5 Wohnungen (Vorjahr: 16 Wohnungen) aus dem Bestand der Genossenschaft veräußert. Die nachfolgend genannten Projekte der Genossenschaft oder ihrer Tochterunternehmen sind derzeit – d.h. mit Stand zum 31. März 2018 – in Planung, Bearbeitung oder Realisierung. Vorhaben, die im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr in dieser Liste enthalten sind, wurden veräußert oder in den Bestand übernommen.

Bauvorhaben im Eigentum oder für den Bestand der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG:

Sophienstraße 25-31, Karlsruhe

Die Mietverhältnisse mit dem Caritasverband Karlsruhe e.V. für Pflegeheim und Kindergarten endeten plangemäß zum 31.12.2017. Die Entwicklung einer neuen Immobilie auf dem Gelände erfolgt derzeit. Geplant werden Flächen für einen neuen Kindergarten sowie für Wohnnutzungen (z.B. Studenten). Das Objekt wird nach Fertigstellung in den Bestand der Genossenschaft übernommen. Bauliche Maßnahmen sollen in 2018 beginnen und bis ca. 2020 fertiggestellt und zur Nutzung übergeben werden.

Rheinstraße 57, Ettlingen

Für das Grundstück liegt die Genehmigung vor, 24 Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze zu errichten. Der Baubeginn wurde noch nicht konkret geplant, da noch keine akzeptablen Angebote für die schlüsselfertige Erstellung vorliegen.





Bauvorhaben im Eigentum oder für den Bestand der inwoca GmbH:

Baugebiet Lachenfeld, Stutensee-Büchig

Bis auf 9 Kettenhäuser wurden alle Immobilien veräußert. Zwei Grundstücke bleiben vorerst im Bestand und werden ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bebaut oder veräußert. Die nicht veräußerten Häuser werden vermietet, stehen aber weiterhin zum Verkauf.

Hardeckstraße 5, Karlsruhe

Ein Teil der erworbenen Flächen ist bis zum Jahresende 2019 vermietet. Parallel führen wir verschiedene Gespräche mit Interessenten über die Nutzung der Flächen. Detaillierte Nutzungskonzeptionen wurden noch nicht erarbeitet. In Abhängigkeit der Ergebnisse von Gesprächen mit Interessenten und Investoren wollen wir für Teilflächen innerhalb des laufenden Geschäftsjahres eine Konzeption erarbeiten.

Christian-Weiss-Siedlung, Ludwigshafen

Entgegen der ursprünglichen Planungen wird die inwoca GmbH die 78 Wohnungen, welche derzeit errichtet werden, im Bestand

halten und nicht verkaufen. Die Wohnungen werden voraussichtlich zum August 2018 fertiggestellt sein und vermietet.

Karlstraße 45 a-c, Karlsruhe

Das Gebäude wurde im März 2018 veräußert.

Kriegsstraße 97 a, 99, Brauerstraße 1 a, Karlsruhe

Im März wurden drei Immobilien, die derzeit als Büro- und Laborflächen genutzt werden, erworben.

Mit weiteren Projekten befasst sich die Baugenossenschaft/inwoca GmbH laufend. Kurzfristige Erwerbungen oder Projektrealisierungen sowohl zur Erhöhung des Bestandes an Mietwohnungen oder aber auch für den Verkauf sind jederzeit möglich.

Dienstleistungen, Regiebetrieb und Soziales Management

Die zunehmenden Anforderungen und Chancen der Digitalisierung nutzen wir konsequent, um unsere Dienstleistungen weiter zu verbessern und auszubauen, Arbeitsabläufe zu automatisieren, zu vereinfachen und effizienter zu machen. Neben der persönlichen Ansprechmöglichkeit der Mitarbeiter für unsere Mieter und Mitglieder werden wir dazu unsere digitalen Angebote erweitern. Wichtig ist uns auch die persönliche Präsenz der Mitarbeiter der Baugenossenschaft vor Ort. Durch die regelmäßigen Besuche der Wohnanlagen kennen die Mitarbeiter deren Gegebenheiten und Besonderheiten genau. Unsere Techniker, Architekten und Handwerker des Regiebetriebs unterstützen dabei den kaufmännischen Mieterservice und gewährleisten, dass Reparaturen oder zur Sanierung anstehende Wohnungen und Gebäude möglichst rasch wieder neu vermietet werden können. Instandhaltungen, Sanierungen und Modernisierungen werden so möglichst effizient und rasch erledigt. Komplettiert werden unsere Leistungen durch einen genossenschaftseigenen Notdienst, der eng mit den Vertragshandwerkern der Genossenschaft zusammenarbeitet.

Einen wesentlichen Beitrag zur Mieterzufriedenheit leistet unser Soziales Management. Im Geschäftsjahr 2017 wurden in drei Wohnanlagen Mieterzufriedenheitsumfragen durchgeführt. Während der

Sanierung der Josef-Schofer-Straße 8-10 erfolgte eine Betreuung der Mieter auf Anfrage bzw. dort, wo erforderlich. Mietschuldnerberatungen oder Beratungen zu Sozialleistungen erfolgten in 21 Fällen. Erforderliche Schuldenberatungen wurden an den Caritasverband Karlsruhe e.V. oder an das Landratsamt weitergeleitet. Wohnberatung unserer Mieter zu Hilfen im Alltag oder zur Nachrüstung von Bädern zur Verbesserung der Barrierefreiheit fand in zahlreichen Fällen statt. Finanzielle Unterstützung durch unsere Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung fand in vier Fällen statt. Finanziert wurden u.a. Stromschulden, Einrichtungsgegenstände und Umzugsbeihilfen. Durch Mediation konnten 5 Nachbarkonflikte gelöst bzw. konnten die Streitigkeiten beendet werden. Insgesamt nahmen 9 Mieter eine Umzugsberatung in Anspruch. Diese Beratung reichte von der Information bis hin zur kompletten Planung und Durchführung des Umzugs. Zum Thema „Stromsparcheck“ wurde eine Veranstaltung für unsere Mieter in Karlsruhe organisiert und durchgeführt. Neu im Geschäftsjahr war, dass wir 27 mal wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte aktiv werden mussten und dass es siebenmal Streitigkeiten wegen Tierhaltung gab. Weiterhin ist die Zahl der Anfragen zur Unterstützung bei Wohnungssuche stark gestiegen.

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2016 und 2017 wie folgt dar: Die Bilanzsumme hat sich von 167.278.990 Euro auf 169.867.367 Euro um ca. 2,6 Millionen Euro erhöht, der Wert des Anlagevermögens hat sich von 149.875.552 Euro auf 155.529.664 Euro um ca. 5,7 Millionen Euro erhöht. Dies resultiert aus der Neubautätigkeit, sowie aus Zu- und Abgängen im Anlagevermögen und aus Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Weiterhin zeigten sich hinsichtlich der Vermögensstruktur zum 31.12.2017 überwiegend langfristig gebundenes Vermögen, insbesondere Grundstücke und Wohngebäude des Anlagevermögens. Detaillierte Planzahlen sind für diese Kennzahlen nicht Gegenstand der Unternehmenssteuerung, vielmehr erfolgt während des Geschäftsjahres eine jeweils einzelfallbezogene Entscheidung, welche dann Auswirkung auf den Wert des Anlagevermögens und auf die Bilanzsumme hat. Generelles Ziel ist es, das Anlagevermögen stetig zu erhöhen, d.h. es sollen mindestens

die vorgenommenen Abschreibungen kompensiert werden. Dieses Ziel kann aber auch mittelfristig, d.h. über mehrere Jahre hinweg, unterschritten werden. Die Auswirkungen ergeben sich aus sinnvollen, wirtschaftlichen Einzelentscheidungen, die sich im Verlaufe des Geschäftsjahres ändern können.

Im Vergleich zum Vorjahr ist das Umlaufvermögen durch die Bautätigkeit gesunken. Das Eigenkapital hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 37.692.001 Euro auf 39.677.530 Euro um ca. 2 Millionen Euro erhöht, die Eigenkapitalquote liegt bei 23,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (22,4 %). Die Verbindlichkeiten haben sich von 128.046.350 Euro auf 128.483.008 Euro um ca. 437.000 Euro erhöht. Dies resultiert insbesondere aus der Erhöhung von Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen (inwoca GmbH).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzlage

Auf eine fristgerechte Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte mit Eigen- und Fremdkapital wurde zur Nutzung aktueller Finanzierungsbedingungen weiterhin verzichtet. Seit 2011 nutzen wir die anhaltende Niedrigzinsphase und finanzieren wesentliche Verbindlichkeiten kurzfristig. Durch die laufende Beobachtung des Kapitalmarktes und der Zinsrisiken in unserem Kreditportfolio sichern wir eine geordnete Finanzlage. In regelmäßigen Gesprächen mit unseren Geldgebern sowie durch regelmäßiges Reporting berichten wir laufend über unsere Sanierungs- und Neubauvorhaben und gewährleisten so, dass eine Änderung der Finanzierungsstrategie kurzfristig möglich ist, um Nachteile für das Unternehmen zu vermeiden. Aus den zur Beleihung zur Verfügung stehenden lastenfreien Objekten ergeben sich für die geplanten Investitionen und zur Sicherung der Liquidität auch bei Unterschreitung der erwarteten Verkaufserlöse im Neubaubereich Reserven.

Das vorläufig geplante Investitionsvolumen für 2018 beläuft sich auf circa 8 Millionen Euro. Davon sind 3,6 Millionen Euro für den Kauf von 2 Objekten bereits realisiert. Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdkapital finanziert.

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Genossenschaft ihre Zahlungsverpflichtungen ohne Einschränkungen erfüllt. Die Zahlungsfähigkeit ist auch weiterhin uneingeschränkt gesichert. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Ertragslage

Der Umsatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 24.045.191 Euro auf 22.506.187 Euro um ca. 1,5 Millionen Euro reduziert (Vorjahr: 5,9 Millionen). Die Umsatzenschwankungen resultieren aus der Bau- und Verkaufstätigkeit sowie aus der Aktivierung von Leistungen, die erst mit Bezugsfertigkeit bzw. Übergabe des Verkaufsobjektes an den Erwerber erfolgen können. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung stieg von 18.336.414 Euro auf 18.714.386 Euro um rund 378.000 Euro (Vorjahr: 586.000 Euro). Das Ergebnis aus dem Verkauf von Grundstücken sank von 5.526.470 Euro auf 3.640.428 Euro um 1,9 Millionen Euro (Vorjahr: 5,4 Millionen). Die Schwankungen in den sonstigen Leistungen ergeben sich aus Gebühren für die Verwaltung von Immobilien für Dritte und sind abhängig von technischen Verwaltungsleistungen, die dort von uns erbracht werden. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Ergebnis insgesamt reduziert. Ursachen hierfür liegen in den planmäßig niedrigeren Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Neubauten und Bestandsimmobilien sowie in geringfügig höheren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung. Das Geschäftsjahr

der Genossenschaft endet mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.084.059,76 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, hiervon 1.910.000 Euro in die Ergebnissrücklagen einzustellen und einen Bilanzgewinn in Höhe von 236.423,11 Euro auszuweisen.

Aufgrund der Planungen für das Geschäftsjahr 2018 gehen wir dennoch davon aus, dass die Sollmieten im laufenden Geschäftsjahr um ca. 4 % steigen. Prognostiziert wurde im Geschäftsbericht des Vorjahres ein Sollmietenwachstum von ebenfalls 4 %. Erreicht wurden ca. 2 %. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus bei der Prognose nicht bekannten Zu- und Abgängen von Immobilien zum Anlagevermögen.

Auf Basis der aktuellen Planungen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1 Million Euro. Dieser ergibt sich im Wesentlichen aus einer Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1 Million Euro prognostiziert, erreicht wurden ca. 2,08 Millionen Euro. Die Abweichung resultiert aus fertiggestellten Baulägermaßnahmen und geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung durch zeitliche Verzögerung bei Sanierungsmaßnahmen. Die Aufwendungen hierfür werden im laufenden Geschäftsjahr anfallen.





Bericht über die künftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

Der Jahresüberschuss wird weiterhin stark von den Ergebnissen aus dem Verkauf von Grundstücken und Neubauten beeinflusst. Erträge aus dem Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau werden in der Genossenschaft dabei in den Folgejahren erst durch Ausschüttungen seitens der inwoca GmbH beeinflusst. Durch das dynamische Wachstum der inwoca GmbH und den Aufbau von eigenen Beständen, ist mit Ausschüttungen, bzw. mit Erträgen aus der Beteiligung an der inwoca in den kommenden Jahren nicht zu rechnen. Erträge im Geschäftsfeld Projektentwicklung, Verkauf und Neubau sind davon abhängig, ob Baumaßnahmen zu den kalkulierten Kosten erstellt und zu den prognostizierten Verkaufspreisen verkauft werden können. Sie hängen von externen Rahmenbedingungen wie der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und der Zinsentwicklung ab.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden durch das Wachstum der Sollmieten, insbesondere durch Mieterhöhungen steigen. Eine Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erfolgt insbesondere dann, wenn erworbene oder neu erstellte Wohnanlagen oder Immobilien der Genossenschaft zur Vermietung langfristig zur Verfügung stehen. Für die Realisierung der geplanten Mieterlöse ist dabei eine kosten- und fristgerechte Fertigstellung der Neubauvorhaben erforderlich. Soweit Bauvorhaben noch nicht fertig gestellt wurden, können unvorhergesehene Ereignisse dazu führen, dass sich der Mietzahlungsbeginn verzögert, d.h. die Prognoseangabe kann vom tatsächlichen Ergebnis abweichen.

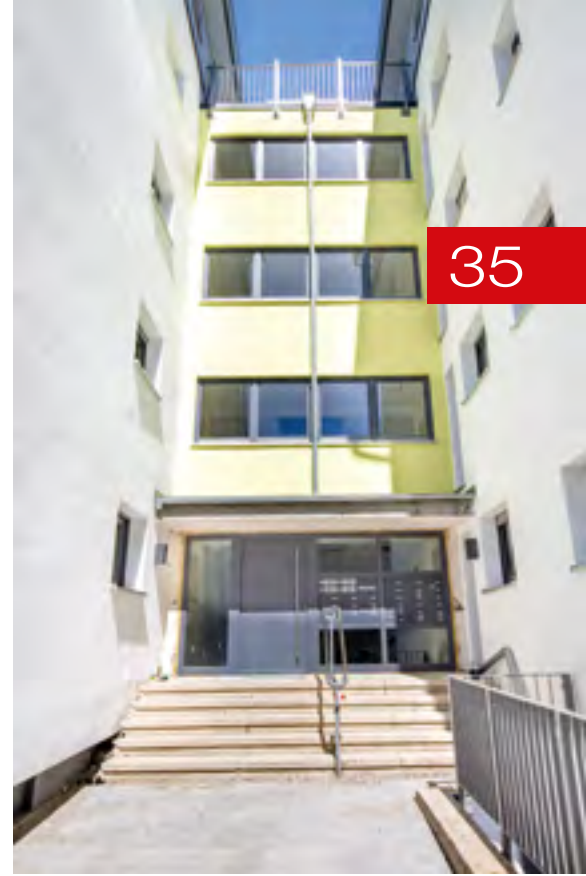
Das prognostizierte Jahresergebnis von 1 Million Euro für das Geschäftsjahr 2018 kann noch stark schwanken. Wir prognostizieren eine Steigerung durch geplante Neubaumaßnahmen, Zu- oder Verkäufe von Bestandsimmobilien, die derzeit noch nicht beschlossen wurden sowie bisher nicht geplante oder absehbare Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. So kann sich das prognostizierte Jahresergebnis erheblich positiv oder negativ verändern. Über die Durchführung solcher Aktivitäten entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat nach operativer Notwendigkeit aufgrund ihrer satzungsmäßigen Verantwortlichkeiten.

Hinsichtlich der Eigenkapitalquote sehen die Planungen vor, einen Wert von 20 % generell nicht zu unterschreiten. Soweit dies im Hinblick auf Einzelinvestitionen aber sinnvoll erscheint, kann von dieser Vorgabe auch mittelfristig, d.h. mit dem Blick über einige Jahre, abgewichen werden.

Bestandsgefährdende Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.

Dieser Geschäftsbericht einschließlich Lagebericht enthält Aussagen, die sich auf zukünftige Entwicklungen beziehen. Demnach beziehen sich Aussagen auf Annahmen, Planungen, erläutern kurzfristige Erwartungen und beschreiben Zukunftspläne und -strategien. Die Aussagen erhalten Vorhersagen zur erwarteten Ertrags- oder Finanzlage oder bringen andere zukunftsgerichtete Informationen zum Ausdruck. Die Möglichkeiten, Ergebnisse bzw. die tatsächlichen Auswirkungen von Zukunftsplänen und -strategien vorherzusagen, sind begrenzt. Der Vorstand geht davon aus, dass die Erwartungen eintreten, die mit diesem Lage- und Geschäftsbericht zum Ausdruck gebracht werden. Trotz angemessener Annahmen kann es bei zukunftsgerichteten Aussagen jedoch zu wesentlichen Abweichungen kommen. Im Rahmen der Bilanzierung und Bewertung treffen der Aufsichtsrat und der Vorstand Ermessensentscheidungen, die die im Abschluss ausgewiesenen Beträge wesentlich beeinflussen können. Wesentliche Schätzungen erfordern unter anderem Ermessensentscheidungen für die Bildung von Rückstellungen, Schätzungen der Nutzungsdauer von Sachanlagen, die Beurteilung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sowie die konkrete Bewertung von Vorräten.

Unsere Prognosen beziehen sich auf den Zeitraum bis zum 31.12.2018.



Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Genossenschaft hat eine konservativ ausgerichtete Wertestrategie. Die Anlage von flüssigen Mitteln erfolgt bei Banken als Tages- oder Festgelder. Abwertungsrisiken ergeben sich nicht.

Im Finanzmanagement wird auf die Vermeidung von Klumpen- oder Ausfallrisiken geachtet. Die in Durchführung und Planung befindlichen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen wurden aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss und den flüssigen Mitteln finanziert. Vor Baubeginn und Auftragserteilung sorgt der Vorstand für eine ausreichende Liquidität.

Zur Absicherung gegen Liquiditätsrisiken werden kurz-, mittel- und langfristige Liquiditätspläne erstellt.

Karlsruhe, 31. März 2018

Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender

Rüdiger Esslinger

Heinz Peter Landhäußer

Sponsoring als soziale Komponente: Engagement für die Bürger der Stadt

Verantwortung leben heißt: Soziale, sportliche und kulturelle Organisationen und Vereine in der Stadt zu unterstützen.

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG sowie deren Monsignore Friedrich Ohlhäuser-Stiftung fördern seit Langem engagierte Initiativen, die sich in unterschiedlicher Weise für das Wohl der Menschen in der Region Karlsruhe einsetzen und zu einer vielfältigen Stadtkultur beitragen.

Bürgerschaftliches Engagement

- Bürgerverein Grünwinkel
- Chor von St. Stephan
- Pfarrkirche St. Stephan, Karlsruhe
- Pfarrgemeinde St. Bernhard, Karlsruhe
- Bikers without Borders, Karlsruhe

Sportvereine mit Kinder- und Jugendarbeit

- Karlsruher SC
- KSC-Freundeskreis
- PSK Lions, Karlsruhe
- Golfclub Bruchsal
- Graf Hardenberg Arena, Karlsruhe

Kultur

- 1. Karlsruher Kindertanz Zirkus
- Crazy Palace, Karlsruhe

Aus- und Fortbildung

- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V., Bochum

Soziales Engagement

- Caritasverband Karlsruhe e.V.
- Beiertheimer Tafel
- Vesperkirche, Karlsruhe
- Diakonisches Werk, Karlsruhe
- Pro Familia, Karlsruhe
- Amnesty International, Karlsruhe
- Arbeitskreis Asyl, Ettlingen
- LEA, Karlsruhe
- Nachbarschaftshilfe minikids, Karlsruhe
- Kinderheim St. Raphael, Bruchsal
- Caritasverband Bezirksverband Ettlingen e.V.
- Gesellschaft für bedrohte Völker
- Freundeskreis Zentrum Rösselsbrünne, Rheinstetten
- Obdachlosenspeisung der Schwestern vom Göttlichen Erlöser, Mühlburg
- AWO, Karlsruhe
- Bürgerzentrum Mühlburg
- Landesgesundheitsamt Baden-Württemberg
- Sozialministerium
- Soziale Stadt Karlsruhe
- Kirchliche Sozialstation Rheinstetten
- Kirchliche Sozialstation Ettlingen
- Diakonisches Werk Ettlingen
- Lebenshilfe Stiftung, Karlsruhe





BILANZ, GEWINN-
UND VERLUSTRECHNUNG 2017

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.647,62		20.497,47
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.962.603,49		79.711.730,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.173.402,66		20.854.046,66
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		313.793,06
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	274.602,21		274.602,21
5. Technische Anlagen	73.500,00		80.500,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	667.169,11		726.000,20
7. Anlagen im Bau	8.714.873,49		7.025.857,16
8. Bauvorbereitungskosten	5.839,81	110.890.638,90	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen	43.393.000,00		39.693.000,00
2. Beteiligungen	1.154.525,08		1.154.525,08
3. Sonstige Ausleihungen	70.500,00		0,00
4. Andere Finanzanlagen	21.000,00	44.639.025,08	21.000,00
Anlagevermögen insgesamt		155.529.663,98	149.875.552,31
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	15.113,78		15.113,78
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	5.527.335,08		9.104.624,35
3. Unfertige Leistungen	4.177.758,69		3.883.050,07
4. Andere Vorräte	25.656,91	9.745.864,46	31.786,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	195.040,18		188.125,73
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	7.565,00		32.105,32
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	79.069,24		59.421,86
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.086.556,74		1.709.697,32
5. Sonstige Vermögensgegenstände	586.817,82	3.955.048,98	824.550,85
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	262.350,52		1.233.454,08
2. Bausparguthaben	374.439,03	636.789,55	321.508,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00
Bilanzsumme		169.867.366,97	167.278.990,44

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	209.895,91		213.442,33
2. der verbleibenden Mitglieder	4.903.509,26		4.810.803,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.310,44	5.126.715,61	10.834,91
4. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 21.857,03 (40.057,98)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.110.000,00		4.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 210.000,00 (250.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	8.275.000,00		8.275.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr aufgelöst: 0,00 (0,00)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	20.929.391,17	34.314.391,17	19.229.391,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 (0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.700.000,00 (2.050.000,00)			
Bilanzgewinn			
III. Gewinnvortrag Vorjahr	62.363,35		86.071,96
IV. Jahresüberschuss	2.084.059,76		2.466.457,02
1. Einstellung in /Entnahme aus Ergebnismrücklagen	1.910.000,00	236.423,11	2.300.000,00
Eigenkapital insgesamt		39.677.529,89	37.692.001,07
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	791.138,00		790.291,00
2. Steuerrückstellungen	525.617,00		369.044,00
3. Sonstige Rückstellungen	352.600,00	1.669.355,00	339.732,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	121.996.481,73		122.050.854,23
2. Erhaltene Anzahlungen	4.503.053,81		4.351.191,56
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	188.852,53		155.510,69
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	239.553,33		244.050,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.419.695,86		753.263,74
6. Sonstige Verbindlichkeiten	135.370,72	128.483.007,98	491.478,68
davon gegenüber Mitgliedern 74.226,93 (68.824,29)			
davon aus Steuern 56.816,47 (117.454,67)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.256,32 (3.225,36)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten	37.474,10	37.474,10	41.572,70
Bilanzsumme		169.867.366,97	167.278.990,44

Gewinn- und Verlustrechnung 2017

Erlöse und Aufwendungen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.714.386,30		18.336.414,41
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.640.428,45		5.526.470,00
c) aus Betreuungstätigkeit	69.856,40		70.754,52
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.515,63	22.506.186,78	111.552,43
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.290.756,55	-2.228.507,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		272.020,53	885.493,16
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.069.133,63		8.904.191,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	634.211,84	9.703.345,47	2.123.649,23
Rohergebnis		10.784.105,29	11.674.336,15
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.420.057,06		2.243.997,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	611.895,82	3.031.952,88	509.755,15
davon für Altersversorgung 147.564,48 (87.727,35)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.420.103,31	3.539.408,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.082.722,71	984.816,82
9. Beteiligungen	300.000,00		0,00
10. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.280.562,75		948.295,49
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.306,98	1.589.869,73	10.735,74
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon für Aufzinsung der Pensionsrückstellung 28.522,00 (30.615,00)		2.017.864,73	2.215.632,88
13. Steuern von Einkommen und Ertrag		331.837,07	283.724,00
Ergebnis nach Steuern		2.489.494,32	2.856.032,62
14. Sonstige Steuern		405.434,56	389.575,60
Jahresüberschuss		2.084.059,76	2.466.457,02
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.910.000,00	2.300.000,00
16. Gewinnvortrag Vorjahr		62.363,35	86.071,96
17. Entnahme aus Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
Bilanzgewinn		236.423,11	252.528,98

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG mit Sitz in Karlsruhe ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer GnR 100061.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S. des § 267 HGB.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bewertet. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 4 Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Wohngebäude werden linear über die Nutzungsdauer von 80 Jahren (Anschaffung oder Herstellung vor dem 01.01.1961) bzw. 50 Jahren (Anschaffung oder Herstellung nach dem 31.12.1960) abgeschrieben.

Geschäftsbauten werden linear mit 2 % abgeschrieben. Bei ab 2010 neu angeschafften Gewerbebauten erfolgt in den ersten 5 Jahren eine degressive Abschreibung mit 5 %.

Bei aktivierten Modernisierungsmaßnahmen werden die Zugänge als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und die verbleibende Abschreibungsdauer auf 40 Jahre erhöht.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um eine Photovoltaikanlage, welche über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben wird.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird entsprechend ihrer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150,- bis 1.000,- Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 150,- Euro wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden zum Nennwert angesetzt.



Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Bewertung der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten erfolgte zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Unfertige Leistungen wurden zu Herstellungskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten bewertet. Vorräte an Heizöl wurden zu Beschaffungskosten ermittelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Entstehenden Ausfallrisiken wurde durch Abschreibung Rechnung getragen. Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgt der Ansatz einer Pauschalwertberichtigung.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für den Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den ihrer Restlaufzeit entsprechenden von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

43

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagevermögenspiegel dargestellt. Die Inanspruchnahme der Darlehen an die inwoca GmbH zum Jahresende ist aus der Bilanz ersichtlich.

Umlaufvermögen

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 4.177.758,69 Euro erfasst (Vorjahr 3.883.050,07 Euro).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 89.674,37 Euro (Vorjahr 82.208,39 Euro) und betreffen Forderungen aus Vermietung.

Eigenkapital

Aus dem Jahresüberschuss wurden 210.000 Euro in die gesetzliche und 1.700.000 Euro in die freien Rücklagen eingestellt.

Rückstellungen

Für die Pensionsrückstellungen wird ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG geltenden Bewertungsvorschriften jährlich erstellt. Dabei wird das modifizierte Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen angewandt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Rechnungszinssatz von 3,74 % und einer Rentensteigerung von 1,5 % p.a.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewer-

tung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 51.459 Euro. Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

Die Steuerrückstellungen enthalten die noch nicht veranlagten Steuern des Geschäftsjahres und zu erwartende Steuernachzahlungen aus Vorjahren.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	Euro
Gewährleistungen	88.200,00
Personalkosten	52.850,00
Veröffentlichungen des Jahresabschlusses	14.900,00
Kosten der Archivierung	28.650,00
Prozesskosten	96.000,00
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	60.000,00
Hausbewirtschaftung	12.000,00
	352.600,00

Verbindlichkeiten

Die bei der Baugenossenschaft Familienheim hinterlegten Mietkautionen über 303.963,04 Euro (Vorjahr 288.498,73 Euro) sind durch eine Bankbürgschaft abgesichert.

Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten nach der Fristigkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

Euro

Erträge aus dem Verkauf von Geschäftsausstattung	26.658,78
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	42.504,25
Versicherungsentschädigungen	1.162,46
Kostenerstattungen (umsatzsteuerfrei)	58.395,44
Erträge aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen	23.329,34
Erträge aus der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten	3.659,84
Versicherungsentschädigungen Instandhaltung	110.336,35
Verschiedene Erträge	3.873,90
Erträge aus früheren Jahren	2.100,17
	272.020,53

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten:

Euro

Sächliche Verwaltungskosten	767.947,44
Kosten für Unternehmenswerbung und Repräsentation	79.782,44
Raumkosten für eigengenutzte Räume	103.232,41
Freiwillige soziale Aufwendungen	44.883,00
Abschreibungen auf Forderungen	16.243,48
Übrige Aufwendungen	70.633,94
	1.082.722,71

D. Sonstige Angaben

In der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Mit der inwoca GmbH wurden zur Finanzierung von Neubauprojekten Darlehensverträge in Höhe von insgesamt 44,17 Millionen Euro geschlossen. Einschließlich des Geschäftsjahres wurden bis dahin insgesamt 43,39 Millionen Euro in Anspruch genommen. Für die Forderungen der Darlehenszinsen wurden qualifizierte Rangrücktritte erklärt.

Die über das Geschäftsjahr hinausreichenden Erbbauzinsverpflichtungen belaufen sich auf jährlich 122.107,50 Euro.

Zudem bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 471.540 Euro.

Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen:

	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in Euro	Jahresergebnis 2017 in Euro
Projektgesellschaft Wohnbau Durlach mbH in Karlsruhe	100 %	372.945,25	1.304,50
inwoca GmbH in Karlsruhe	90 %	0,00	- 1.577.982,67
Genossenschaftliche Energieservice Ettlingen GbR	50 %	293.035,68	- 14.450,28

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich Mitarbeiter beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	17	5
Technische Mitarbeiter/innen	3	
Mitarbeiter/innen im techn. Mieterservice	16	
Projekt/Vertrieb	2	2
Studenten/Auszubildende	1	
	39	7

*Mitgliederbewegung***Mitglieder****Geschäftsanteile**

Anfang 2017	6.018	31.299
Zugang 2017	330	2.173
Abgang 2017	283	1.674
Ende 2017	6.065	31.798

Euro

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	99.221,84
---	-----------

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:	77.345,00
---	-----------

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	4.928.690,00
---	--------------



Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage in Höhe von 1.910.000 Euro festzustellen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 236.423,11 Euro eine Dividende von 4 % auszuschütten und den Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Prüfungsverband:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Im Berichtszeitraum gehörten folgende Mitglieder dem Aufsichtsrat an:

Dr. Klaus Dullenkopf, Vorsitzender
Christian Kantolic, Stellvertretender Vorsitzender
Daniel James Heath, Schriftführer
Christian Pflaum
Gudrun Troes (ab 22.06.2017)

Mitglieder des Vorstandes

Karlsruhe, 05. April 2018



Michael Veiga, Vorstandsvorsitzender



Rüdiger Esslinger



Heinz Peter Landhäußer

Entwicklung des Anlagevermögens 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2017
				Zugänge	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	104.683,59	4.462,50	0,00	0,00	0,00	109.146,09
Summe Immat. Vermögensgegenstände	104.683,59	4.462,50	0,00	0,00	0,00	109.146,09
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.711.829,44	1.652.187,39	591.958,12	2.523.364,67	0,00	138.295.423,38
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.018.987,48	0,00	0,00	0,00	0,00	24.018.987,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	313.793,06	0,00	313.792,55	0,00	0,00	0,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	274.602,21	0,00	0,00	0,00	0,00	274.602,21
5. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Technische Anlagen und Maschinen	140.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140.000,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.966.420,46	182.474,26	231.038,99	0,00	0,00	1.917.855,73
8. Anlagen im Bau	7.025.857,16	4.212.381,00	0,00	0,00	2.523.364,67	8.714.873,49
9. Bauvorbereitungskosten	0,00	5.839,81	0,00	0,00	0,00	5.839,81
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	168.451.489,81	6.052.882,46	1.136.789,66	2.523.364,67	2.523.364,67	173.367.582,61
Summe Immat. VG + Sachanlagen	168.556.173,40	6.057.344,96	1.136.789,66	2.523.364,67	2.523.364,67	173.476.728,70
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	1.154.525,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.154.525,08
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.693.000,00	3.775.000,00	4.500,00	0,00	0,00	43.463.500,00
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Andere Finanzanlagen	21.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00
Summe Finanzanlagen	40.868.525,08	3.775.000,00	4.500,00	0,00	0,00	44.639.025,08
Anlagevermögen gesamt	209.424.698,48	9.832.344,96	1.141.289,66	2.523.364,67	2.523.364,67	218.115.753,78

* In den Zugängen des Postens [...] sind gem. § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB aktivierte Fremdkapitalzinsen in Höhe von 0,00 € (Vorjahr 0,00 € enthalten).

[...]

(Gemäß § 284 Abs. 3 Satz 4 HGB ist die Angabe für jeden Posten zu machen, der aktivierte Fremdkapitalzinsen enthält.)

		(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwert		
	Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftjahres	Abgänge	Umbuchungen		Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
				Zugänge	Abgänge				
	84.186,12	6.312,35	0,00	0,00	0,00	0,00	90.498,47	18.647,62	20.497,47
	84.186,12	6.312,35	0,00	0,00	0,00	0,00	90.498,47	18.647,62	20.497,47
	55.000.098,97	2.561.661,83	228.940,91	0,00	0,00	0,00	57.332.819,89	80.962.603,49	79.711.730,47
	3.164.940,82	680.644,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.845.584,82	20.173.402,66	20.854.046,66
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	313.793,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	274.602,21	274.602,21
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	59.500,00	7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.500,00	73.500,00	80.500,00
	1.240.420,26	164.446,34	154.179,98	0,00	0,00	0,00	1.250.686,62	667.169,11	726.000,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.714.873,49	7.025.857,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.839,81	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	59.464.960,05	3.413.752,17	383.120,89	0,00	0,00	0,00	62.495.591,33	110.871.991,28	108.986.529,76
	59.549.146,17	3.420.064,52	383.120,89	0,00	0,00	0,00	62.586.089,80	110.890.638,90	109.007.027,23
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.154.525,08	1.154.525,08
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.463.500,00	39.693.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.639.025,08	40.868.525,08
	59.549.146,17	3.420.064,52	383.120,89	0,00	0,00	0,00	62.586.089,80	155.529.663,98	149.875.552,31

Verbindlichkeiten 2017 Angaben in Euro	insgesamt	Restlaufzeit			davon gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	121.996.481,73	56.733.146,02 (54.402.855,48)	21.673.819,99	43.589.515,72	121.996.481,73	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	4.503.053,81	4.503.053,81 (4.351.191,56)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	188.852,53	114.933,47 (101.853,37)	64.409,70	9.509,36	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	239.553,33	0,00 (0,00)	239.553,33	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.419.695,86	1.419.695,86 (753.263,74)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	135.370,72	135.370,72 (439.313,66)	0,00	0,00	0,00	
Insgesamt	128.483.007,98	62.906.199,88 (60.048.477,81)	21.977.783,02	43.599.025,08	121.996.481,73	





DATEN UND FAKTEN

Kapitalflussrechnung

in T Euro	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.406,20	10.989,00
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.117,60	-20.059,00
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.259,70	8.124,50
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-971,10	-945,50
Finanzmittelfonds zum 01.01.	1.233,50	2.179,00
Finanzmittelfonds zum 31.12.	262,40	1.233,50

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Kapitalflussrechnung dargestellt.

Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

Umsatzerlöse

in Euro	2017	2016
Hausbewirtschaftung	18.714.386,30	18.336.414,41
Verkauf von Grundstücken	3.640.428,45	5.526.470,00
Betreuungstätigkeit	69.856,40	70.754,52
Sonstige Leistungen	81.515,63	111.552,43
Umsatz	22.506.186,78	24.045.191,36

Vermögensstruktur

	31.12.2017		31.12.2016	
	Euro	%	Euro	%
Anlagevermögen	155.529.663,98	91,56	149.875.552,31	89,60
Umlaufvermögen	14.337.702,99	8,44	17.403.438,13	10,40
Rechnungsabgrenzungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtvermögen	169.867.366,97	100,00	167.278.990,44	100,00
Fremdmittel	130.382.063,91		129.777.155,00	
Eigenkapital am Jahresende	39.485.303,06		37.501.835,44	
Eigenkapital am Jahresanfang	37.501.835,44		35.196.839,32	
Eigenkapitalzuwachs	1.983.467,62	5,29	2.304.996,12	6,55

Kapitalstruktur

	31.12.2017		31.12.2016	
	Euro	%	Euro	%
Eigenkapital	39.485.303,06	23,24	37.501.835,44	22,42
Rückstellungen	1.669.355,00	0,98	1.499.067,00	0,90
Verbindlichkeiten	128.675.234,81	75,75	128.236.515,30	76,66
Rechnungsabgrenzungen	37.474,10	0,02	41.572,70	0,02
Gesamtkapital	169.867.366,97	100,00	167.278.990,44	100,00

Ertragsstruktur

in Euro	2017	2016	Veränderung
Betriebsfunktion			
1. Hausbewirtschaftung	4.930.368	4.578.691	351.677
2. Bau- und Verkaufstätigkeit	475.640	1.011.694	-536.054
3. Betreuungstätigkeit	73.616	101.514	-27.897
4. Kapitaldienste	1.284.915	943.671	341.245
Deckungsbeiträge	6.764.540	6.635.569	128.971
Gemeinkosten	4.749.047	4.381.431	367.616
Betriebsergebnis	2.015.493	2.254.138	-238.646
Sonstiges Ergebnis	400.404	496.043	-95.638
Gesamtergebnis vor Steuern	2.415.897	2.750.181	-334.284
Körperschaft- und Gewerbesteuer	331.837	283.724	48.113
Jahresüberschuss	2.084.060	2.466.457	-382.397

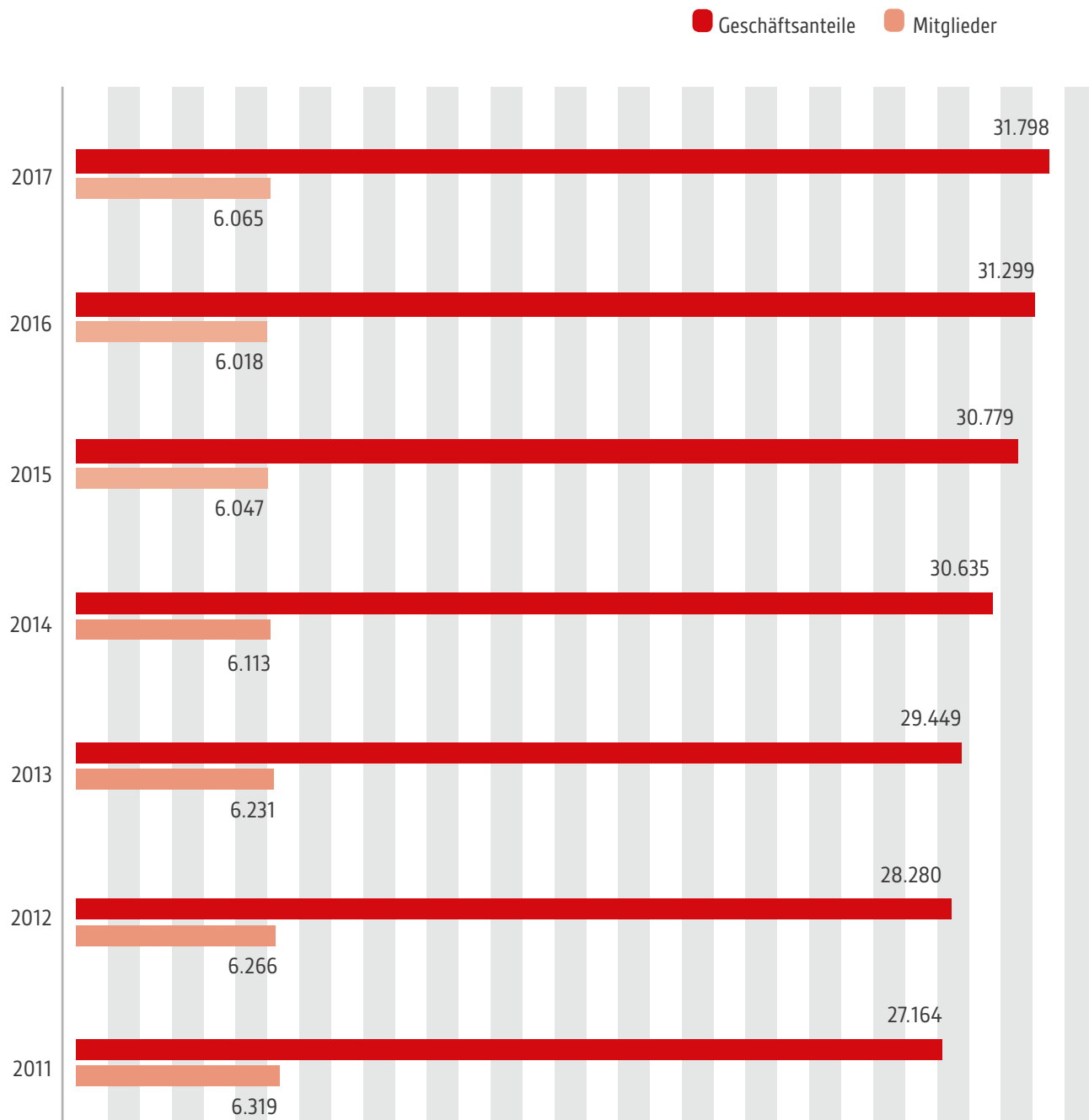
Umsatzanteile

	2017	Anteil	2016	Anteil
	Euro	%	Euro	%
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	18.714.386	91,35	18.336.414	80,77
Umsatzerlöse bebaute und unbebaute Grundstücke	3.640.428	17,77	5.526.470	24,34
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	69.856	0,34	70.755	0,31
Umsatzerlöse Lieferungen und Leistungen	81.516	0,40	111.552	0,49
Sonstige Erträge	272.021	1,33	885.493	3,90
Bestandsveränderungen	-2.290.757	-11,18	-2.228.508	-9,82
Umsatzerlöse gesamt	20.487.451	100	22.702.177	100,00

Durchschnittsmiete pro m² (ohne Betriebskosten)

Ort	Anzahl der Wohnungen		Wohnfläche in m ²		Miete je m ² /€	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ettlingen	835	835	54.876	54.876	6,18	6,10
Karlsruhe	1.050	1.061	55.060	56.302	9,72	9,45
Rheinstetten	489	473	33.043	31.854	6,65	5,99
Durmersheim	126	126	8.836	8.836	6,85	6,79
übrige Orte	135	135	8.269	8.269	6,05	5,90
	2.635	2.630	160.084	160.137	7,23	7,08





Vermögensstruktur und Rentabilität

57

in %	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Eigenkapitalquote	24,00	25,46	22,76	22,79	22,42	23,24
Eigenkapitalrentabilität	20,15	4,04	0,34	4,64	6,47	5,28
Gesamtkapitalrentabilität	5,98	2,82	1,59	2,45	2,69	2,41
Fremdkapitalquote	76,00	74,54	77,24	77,21	77,58	76,76

Betriebliche Kennzahlen der Familienheim Karlsruhe eG

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Wohnungen inkl. gewerbl. Einheiten	2.548	2.548	2.536	2.505	2.641	2.670
Wohn- u. Nutzfläche inkl. gewerbl. Einheiten in m²	165.651	168.701	168.112	169.901	169.896	171.367
Durchschnittliche Sollmiete inkl. gewerbl. Einheiten in Euro/m²/Monat	6,66	6,74	6,92	7,07	7,29	7,39
Anteil Erlösschmälerungen in %	1,86	2,74	3,17	3,15	3,08	2,43
Anteil der Mietforderungen in %	0,60	0,78	0,72	1,26	1,01	1,03
Fluktuationsrate (Mieterwechsel) in %	8,63	8,63	8,48	8,38	7,19	6,52
Leerstandsquote in %	0,71	0,68	0,66	0,67	0,64	0,59
Fremdkapitalzinsen in Euro/m²/Monat	1,29	1,17	1,13	1,13	1,09	1,03
Betriebskosten in Euro/m²/Monat	2,16	2,11	2,28	2,34	2,25	2,34
Instandhaltungskosten in Euro/m²/Jahr	21,72	19,52	25,19	32,46	24,80	26,47
Modernisierungsquote/Aktivierung in Euro/m²/Jahr	1,84	7,71	3,93	0,98	2,62	0,99
Gebäudeerhaltungskoeffizient in Euro/m²/Jahr	23,56	27,23	29,11	33,44	27,42	27,46
Abschreibungen in Euro/m²/Monat	1,26	1,32	1,33	1,59	1,64	1,58
Tilgungen in Euro/m²/Monat	0,86	0,90	0,85	0,92	1,02	1,08

Vertreterinnen und Vertreter im Berichtsjahr 2017

Eine Liste der Vertreterinnen und Vertreter wird jedem Mitglied auf Verlangen ausgehändigt.
Aus Datenschutzgründen wird auf eine Veröffentlichung an dieser Stelle verzichtet.







**Familienheim
Karlsruhe eG**

Familienheim Karlsruhe eG | Bannwaldallee 46 | 76185 Karlsruhe
Telefon 0721/57001-0 | Telefax 0721/57001-64
info@familienheim-karlsruhe.de | www.familienheim-karlsruhe.de